

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 646

din 28.11.2023

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Sală Polivalentă**”, la adresa din Municipiul Brăila, DN22B, Km 4 + 520, inițiat de **Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Brăila – Consiliul Județean Brăila**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea nr. 23386/17.10.2023 a Consiliului Județean Brăila, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 160257/18.10.2023, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 607/31.10.2018, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2023;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului întocmite de către Direcția Arhitect Șef, precum și avizul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48¹ alin. (4) și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM- 010-2000 și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011;

În baza prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.(6) lit.c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin.(3) lit. e), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** pentru obiectivul „**Construire Sală Polivalentă**”, la adresa din Municipiul Brăila, DN22B, Km 4 + 520, inițiat de **Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Brăila – Consiliul Județean Brăila**, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

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

Art.4 În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorul documentației, respectiv Consiliul Județean Brăila, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați și o va aduce la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

PETRU GOJAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

LEGENDA

Limite:

- Limita zonei de studiu PUZ, conform caiet de sarcini. Suprafata = 19,45 ha
- Limita teren ce a generat PUZ. Suprafata = 7,86 ha - in prezent teren liber
- Limita sit arheologic "Brailita" (cf. PUZ CP - Centrul istoric al mun. Braila)
- Limita parcela cf. OCPI - E-Terra
- Limita edificabil

Zonificare:

- Subzona locuinte si functiuni complementare (L1a)
- Subzona centre secundare in zone semicentrale - constructii si amenajari sportive (CS2)
- Subzona canton de aparare ANAR - SGA Braila (CS4)
- Zona mixta (M2b)
- Zona circulatii rutiere (Cr)
- Zona spatii verzi protectie fata de circulatia rutiera (V)

Restrictii si interdictii de constructibilitate:

- Limita zona protectie LEA 110 kV
- Zona cu restrictii de constructibilitate sit arheologic "Brailita", cf. PUZ CP - Centrul istoric al mun. Braila - necesitatea descarcarii de sarcina arheologica
- Zona cu restrictie de constructibilitate aferenta versantilor abrupti si taluzurilor cu risc de alunecare cf. PUG Mun. Braila (in avizare)
- Acces la terenul ce a generat PUZ
- LEA 110 kV
- Constructii existente cf. OCPI - E-Terra
- Numar cadastral cf. OCPI - E-Terra
- Constructii existente cf. ortofotoplan

Indicatorii urbanistici propusi pentru terenul (lotul) ce a generat PUZ (zona reglementata) sunt:

- POT = 50%
- CUT = 2,0
- Terenul va cuprinde (cf. RGU) 50% constructii, 20% circulatii (rutiere, pietonale si parcuri) si 30% spatii verzi
- Rh max sala polivalenta se va stabili cf. cerintelor de specialitate la faza SF
- Rh max pentru restul constructiilor - P+15E

- Posibile accente de inaltime
- Conexiune carosabila suplimentara, cu caracter orientativ, ce se va studia printr-o documentatie ulterioara

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA CARE A GENERAT PUZ

Subzona functională	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata (ha)	Procent (%)	Suprafata (ha)	Procent (%)
Subzona mixta unitati industriale si depozitare / unitati agricole	7,54	95,93	-	-
Subzona centre secundare in zone semicentrale - constructii si amenajari sportive (CS2)	-	-	7,86	100,00
Subzona circulatii rutiere (Cr)	-	-	-	-
Subzona teren neproductiv (N)	0,32	4,07	-	-
Total zona de reglementare	7,86	100,00	7,86	100,00

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA DE STUDIU

Subzona functională	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata (ha)	Procent (%)	Suprafata (ha)	Procent (%)
Subzona locuinte si functiuni complementare (L1a)	2,55	13,11	2,54	13,06
Subzona centre secundare in zone semicentrale - constructii si amenajari sportive (CS2)	-	-	7,86	40,41
Subzona canton de aparare ANAR - SGA Braila (CS4)	0,21	1,08	0,21	1,08
Subzona unitati agricole	1,52	7,81	-	-
Subzona mixta unitati industriale si depozitare / unitati agricole	9,00	46,27	-	-
Subzona mixta unitati industriale si depozitare / servicii si spatii comerciale (M2b)	1,86	9,56	6,93	35,63
Subzona circulatii rutiere (Cr)	0,78	4,01	1,50	7,71
Subzona spatii verzi de protectie fata de circulatia rutiera (V)	0,66	3,39	0,41	2,11
Zona teren neproductiv (N)	2,87	14,76	-	-
Total zona de reglementare	19,45	100,00	19,45	100,00

*Nota: Conform PV de constatare in teren (din 23.06.2023) intre CJ Braila si SDN Braila, terenul de amplasament este in administrarea UAT mun. Braila si este situat pe sectorul de drum cuprins intre km. 1+463 stg si km 1+730 stg.



WESTERN OUTDOOR S.R.L.
Bucuresti, str. L. Ghica nr.12, et. 1, sc. 1, sector 1
tel: +4021 230 30 37; 230 38 98 e-mail: office@western.ro

Beneficiar:

Unitatea Administrativ Teritoriala
Judetul Braila prin Consiliul Judetean Braila

Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SALA POLIVALENTA -
DN22B, KM. 4+520*,
MUNICIPIUL BRAILA, JUDEUL
BRAILA"

Planşa:

REGLEMENTARI URBANISTICE
ZONIFICARE FUNCTIONALAProiect nr.
320/2023Faza
PUZ

Etapa III

Planşa
U2Revizia
2Data
Octombrie 2023Scara
1:1000

Coordonator

dr. arh. Bogdan Branescu

Proiectat

urb. Andrei Stefan Sabau

Ing. Radu Paul Pirvan

arh. Ovidiu Rachitan Gabrea

Redactat

Sorin Pascu



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. Stanislav Cihoschi, nr.12, sector 1, București, tel. fax 0212303037, 0212303898,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF:RO 6645898

ANEXA NR.2
LA HCM NR 646/28.11.2023

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SALĂ POLIVALENTĂ DN 22B, KM
4+520¹, MUNICIPIUL BRĂILA, JUDEȚUL BRĂILA

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ETAPA III – PUZ VARIANTA FINALĂ

ACTIVITATE 3.2 – PUZ FINAL

LIVRABIL 3.2.1 PUZ varianta finală: MEMORIU GENERAL, RLU și PLAN DE ACȚIUNE



PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SALĂ POLIVALENTĂ DN 22B KM 4+520¹, MUNICIPIUL BRĂILA, JUDEȚUL BRĂILA

(¹ Conform PV de constatare în teren (din 23.06.2023) între CJ Brăila și SDN Brăila, terenul de amplasament este în administrarea UAT mun. Brăila și este situat pe sectorul de drum cuprins între km 1+463 stg și km 1+730 stg)



s.c. WESTERN OUTDOOR s.r.l



Str. Stanislav Cihoschi, nr.12, sector 1, București, tel. fax 0212303037, 0212303898,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF:RO 6645898

	ing. Radu P. Pîrvan Specialist RUR, simbol G1	
	Arh. Ovidiu Răchitan	
DATA	Octombrie 2023	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ





S.C. W E S T E R N O U T D O O R S.R.L



Str. Stanislav Cihoschi, nr.12, sector 1, București, tel. fax 0212303037, 0212303898,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF:RO 6645898

Cuprins

1. DISPOZIȚII GENERALE
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....
3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR
4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....
5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE



1.DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (1) Regulamentul Local de Urbanism (RLU) stabilește ansamblul de reglementări, la nivelul zonei studiate, de ocupare a terenurilor și de amplasare și dimensionare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, precum și a plantațiilor, în vederea asigurării condițiilor de dezvoltare durabilă.
- (2) Are menirea de a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei, în acord cu potențialul acesteia și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (3) Planul urbanistic aferent zonei studiate, cu acces la DN 22B – Km 4 + 520¹, Municipiul Brăila, Județul Brăila și Regulamentul local de urbanism (RLU) detaliază și particularizează prevederile regulamentului general de urbanism în raport cu situațiile specifice din teren și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și realizarea investițiilor.
- (4) Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- (5) De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.
- (6) Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.
- (7) Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.
- (8) Autoritățile publice locale aplică sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată, durabilă a zonei și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.



Art.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

(1) La baza elaborării RLU aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SALĂ POLIVALENTĂ DN 22B, KM 4+5201, MUNICIPIUL BRĂILA, JUDEȚUL BRĂILA” stau:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (RLU intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul județean Brăila și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare);
- Regulamentul General de Urbanism, actualizat 2014;
- ”Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000”;
- ”Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizată la data de 1 ianuarie 2012;
- OUG nr. 78/2017 - modificarea și completarea Legii apelor nr. 107/1996
- Constituția României;
- Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane



- AND 600 Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național-Secțiunea a III -a – zone protejate modificată și completată de OUG nr. 49/2016.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Legea 289/2002 privind perdelele forestiere de protecție, actualizată;
- Legea nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Legea nr. 175/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 46/2008 - Codul silvic;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- H.G.R. nr.925/2006 pentru aprobarea metodologiei de aplicare a legislației privind achizițiile publice;
- Hotărârea nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii ;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;



- ORDIN nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- H.C.L nr. 238/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului;
- Lista Monumentelor Istorice actualizată prin ORDIN nr. 2.828 din 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare
- Hotărârea nr. 273 din 14 iulie 2010 a CLM Brăila privind aprobarea PUZ CP- Centrul Istoric al Mun. Braila, proiectant General: INCD URBANPROIECT BUCURESTI, 2008.
- Ordinul nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice, publicat Monitorul Oficial nr. 746/18 sept. 2017;
- Ordinul nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat Monitorul Oficial nr. 746/18 sept. 2017;
- Legea 69/2000 – Legea educației fizice și sportului.

Avize obținute:

- Aviz nr. 53381/06.06.2023 emis de Compnia de Utilități publice Dunărea Brăila
- Aviz nr. BR 168086/08.06.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România- Sucursala Brăila
- Aviz nr. 31.338-318.766.832/09.06.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele – Direcția Flux și Operațional – Departament Mentenanță Specializată București
- Aviz de principiu nr. 100/05/01/B/BR/210 din 06.06.2023 emis de Orange România Communications S.A



- Aviz nr. 6995/13.06.2023 emis de RCS & RDS Communications
- Aviz nr. 8396/29.05.2023 emis de Serviciul de Utilitate Publică de Administrare și Gospodărire Locală Brăila
- Aviz nr. 13/18.07.2023 emis de Consiliul Județean Brăila
- Aviz nr. 25/18.07.2023 emis de Consiliul Județean Brăila -Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Punct de vedere nr. 49952/14.06.2023 emis de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.
- Răspuns nr. 5/3002/23.06.2023 emis de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.-Directia Regional Drumuri și Poduri Buzau-Sectia de Drumuri Nationale Brăila
- Răspuns nr. 16346/11.07.2023 emis de de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.-Directia Regional Drumuri și Poduri Buzau
- Răspuns nr. 106809/12.07.2023 emis de Primăria Municipiului Brăila
- Comunicare nr. 10244/07.08.2023 de la Agenția pentru Protecția Mediului Braila
- Decizia etapei de încadrare nr. 10710/21.08.2023 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Braila
- Comunicare nr. 315432/31.07.2023 de la Inspectoratul de Poliție Județean Braila – Serviciul rutier
- Aviz nr. 1092438/23.08.2023 emis de Inspectoratul de Poliție Județean Braila – Serviciul rutier
- Acord nr. 47/25.08.2023 dat de Primar - Directia Tehnica Serviciul UMMSCUP
- Aviz nr. 18932/07.08.2023 emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale – UM 0500 București
- Aviz nr. 549305/23.08.2023 emis de Serviciul Roman de Informații -UM 0362 București
- Punct de vedere nr. 1006953 Brăila/17.08.2023 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență Dunărea al Județului Brăila
- Proces Verbal de Recepție Nr. 569/14.09.2023 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila



- Aviz nr. 575024/14.09.2023 emis de Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistica
- Aviz nr. DT 10624/19.09.2023 emis de Ministerul Apărării Naționale- Statul Major al Apărării
- Notificare nr. 286/04.10.2023 emisă de Ministerul Sănătății – Direcția de Sănătate Publică Brăila

Art.3. DOMENIUL DE APLICARE

Trebuie menționat că Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism - Municipiul Brăila (în vigoare), nu poate fi preluat, ca și reglementări, pentru zona studiată, deoarece este depășit ca problematică abordată față de perioada de timp în care a fost proiectat. De aceea, reglementările propuse pentru zona studiată prin PUZ "CONSTRUIRE SALĂ POLIVALENTĂ DN 22B, KM 4+520¹, MUNICIPIUL BRĂILA, JUDEȚUL BRĂILA" se vor armoniza cu reglementările propuse prin "Actualizare PUG Municipiul Brăila" (realizat de UAIM-CCPEC București), care este într-o etapă avansată de avizare.

- (1) Regulamentul local de urbanism se aplică în procedura de emitere a certificatelor de urbanism și în activitățile de proiectare, autorizare și realizare a construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, din zona studiată prin PUZ, potrivit legislației în vigoare (se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege).
- (2) La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (3) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.
- (4) Fac excepție de la prevederile de la alin (3), acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea unui alt PUZ sau PUD-uri



- (pentru terenurile care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii zonei și unde este necesară modificarea limitelor parcelor respective, cu acordul proprietarilor).
- (5) Prin planul urbanistic zonal (PUZ) se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Prin planul urbanistic de detaliu (PUD) se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.
- (6) "Situl arheologic Brăilița", cuprins în Lista monumentelor istorice 2015, este reglementat prin PUZ Zonă Construită Protejată (PUZCP) Centrul Istoric al Municipiului Brăila (2008/2010), ale cărui reglementări au fost preluate în "Actualizare PUG Municipiul Brăila" (realizat de UAIM-CCPEC București), care este într-o etapă avansată de avizare. Emiterea autorizațiilor de construire, până la aprobarea noului PUG actualizat, se va realiza în conformitate cu PUZCP.
- (7) Întreaga suprafață reglementată prin PUZ are o suprafață totală de de 78.549 mp și se află în intravilanul mun. Brăila. Terenul care a generat PUZ are categoria de folosință curți-construcții, cf. CF nr. 91898/22.07.2022. Teritoriul P.U.Z. – " CONSTRUIRE SALĂ POLIVALENTĂ DN 22B, KM 4+520¹, MUNICIPIUL BRĂILA, JUDEȚUL BRĂILA" este cel figurat în Planșa nr. 2. – Situația existentă.
- (8) Zonificarea funcțională a teritoriului P.U.Z. – " CONSTRUIRE SALĂ POLIVALENTĂ DN 22B, KM 4+520¹, MUNICIPIUL BRĂILA, JUDEȚUL BRĂILA" este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone, de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operaționalitate care trebuie obținut.
- (9) R.L.U. aferent acestui proiect stabilește reglementări specifice pentru fiecare subzonă funcțională propusă, astfel:
- L** - Subzona locuințe și funcțiuni complementare
- IS** – Subzona instituții și servicii



IS1 – construcții și amenajări sportive

IS2 - canton de apărare ANAR – SGA Brăila

M – Subzona funcțiuni mixte

Cr – Subzona căi de comunicație rutieră

V – Subzona spații verzi de protecție față de căi de circulație rutieră.

2.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECȚIUNEA 1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

ART.4 TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

Nu este cazul

ART.5.TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

Nu este cazul

ART.6. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

Nu este cazul

ART.7. RESURSELE SUBSOLULUI

Nu este cazul

ART.8. RESURSE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE

Nu este cazul

ART.9. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

Nu este cazul

ART.10. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

- (1) Teritoriul studiat prin PUZ (nu și teritoriul ce a generat PUZ), se suprapune parțial cu Situl arheologic de la Brailita, care este reglementat prin Planul Urbanistic Zonă construită



Protejată (PUZCP) "Centrul Istoric al Municipiului Brăila". Se vor respecta reglementările acestui plan.

SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

ART.11. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (1) Riscul natural reprezintă posibilitatea de producere a unor elemente ale mediului înconjurător, dăunătoare omului și cauzate în general de forțe exterioare lui. Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură, geologică și geofizică, hidrologică.
- (2) Prin hazarde naturale se înțeleg: fenomene meteorologice periculoase (furtuni, inundații, tornade, secetă, îngheț), incendii de pădure, avalanșe, fenomene distructive de origine geologică (cutremure de pământ) delimitate prin hărți de hazard și risc, în conformitate cu legislația în vigoare, și/sau prevăzute în cadrul documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.
- (3) Planificarea dezvoltării va ține cont de delimitarea zonelor vulnerabile la hazardele naturale și va avea în vedere măsuri pentru reducerea riscului asociat acestora.

Utilizări admise

- Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, etc).

Utilizări admise cu condiții

- Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu panza freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol;
- Se admit de asemenea construcții pe terenurile afectate de riscuri naturale, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz;



- Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale de tip risc de inundații și risc potențial de inundații, precum și asigurării protecției locuitorilor împotriva acestora, pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejurimilor) aflată pe o parcelă afectată de astfel de riscuri naturale este interzisă autorizarea construirii în lipsa unor studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată conform legii, de către autoritatea competentă în protecția mediului sau alte organisme interesate, după caz;
- Pentru orice construcție amplasată pe o parcelă aflată parțial sau integral în zonele cu risc mare de inundabilitate (cf. Agenției Naționale Apele Române), eliberarea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului emis de Agenția Națională Apele Române și de o declarație pe propria răspundere a proprietarului privind asumarea riscului în caz de inundație;

Utilizări interzise

- Este strict interzisă autorizarea executării construcțiilor sau a lucrărilor de amenajare pentru adâncimi ale apei mai mari de 1,5 metri sau, unde indicatorul adâncime x viteza apei este mai mare de 2 m²/s, cu excepția podurilor, a construcțiilor hidrotehnice sau a conductelor și cablurilor subacvatice.

ART.12. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) În sensul prezentului RLU, riscurile tehnologice reprezintă totalitatea evenimentelor negative care au drept cauză depășirea măsurilor de siguranță impuse prin reglementări, ca urmare a unor acțiuni umane voluntare sau involuntare, defecțiunilor componentelor sistemelor tehnice, eșecului sistemelor de protecție, etc. Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.
- (2) Categoriile de riscuri tehnologice posibile în zona studiată sunt:
 - Riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicații (rutiere) ca surse de zgomot și poluare;
 - Riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări, îndiguiri, etc. la cutremure, inundații sau fenomene meteorologice periculoase.



- (3) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice.
- (4) Servitutile de utilitate publică reprezintă restricții privind modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, impuse de realizarea și funcționarea unor obiective de utilitate publică.

Utilizări admise

- Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora.

Utilizări admise cu condiții

- Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței raționale precum și a exigențelor Legii nr. 10 /1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului;

Utilizări interzise

- Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituti legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile etc.

ART.13. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al autoritatilor publice centrale cu responsabilitati specifice in domeniu.

Utilizări admise

- Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice (tipurile de constructii si amenajari vor rezulta dupa intocmirea si aprobarea studiilor de fezabilitate specifice, cu respectarea legislatiei in vigoare).

Utilizări admise cu condiții



- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Utilizări interzise

- Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

ART.14. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- (1) Echiparea edilitară este definită ca ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.
- (2) Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.
- (3) În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Utilizări admise

- Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Utilizări admise cu condiții

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;



- În cazul unor investiții (parcelări, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le poate acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare;
- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe imobile grevate de zonele de protecție ale rețelelor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare) se va face doar cu avizul deținătorilor de rețele;
- Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Utilizări interzise

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri pentru echiparea edilitară este interzisă.

ART.15. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

- (1) Funcțiunile urbane reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Utilizări admise

- Se admite autorizarea directă pentru construcțiile care respectă condițiile de amplasare în funcție de destinația acestora în cadrul localităților, așa cum sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 (actualizat până la data de 30 decembrie 2014).

Utilizări admise cu condiții



- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform prezentului regulament de urbanism;
- În cazul juxtapunerii unor funcțiuni partial compatibile/incompatibile se va prevedea o zona de protecție; mărimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

Utilizări interzise

- Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări;

ART.16. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

ART.17. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- (1) Prin procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a terenului se vor asigura condițiile de dezvoltare urbană durabilă.
- (2) Procentul maxim de ocupare a terenului (POT), precum și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT), s-au stabilit prin prezentul RLU în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și în funcție de condițiile de amplasare pe teren; POT și CUT din prezentul RLU sunt maxime; depășirea acestor indicatori urbanistici se poate realiza doar printr-un alt PUZ.

ART.18. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Sunt definite, de utilitate publică, în sensul prezentului RLU, lucrările de interes național și local privind: instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri de râuri și lacuri; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație



publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a rezervațiilor naturale; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

- (2) Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localități sau zone unde se intenționează executarea ei.
- (3) Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, municipiului, județului sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.
- (4) Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.
- (5) Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.
- (6) Autorizarea executării lucrări de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

3.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

SECȚIUNEA 1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ART.19. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
 - asigurarea iluminatului natural,
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic),



- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul general de Urbanism din 27 iunie 1996, actualizat până la data de 30 decembrie 2014.

ART.20. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
- (2) Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
- (3) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.
- (4) Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.
- (5) Zonele drumurilor sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora.
- (6) Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.
- (7) În dreptul obiectivelor speciale, elementele căilor de comunicații se stabilesc conform cu reglementările impuse de autoritățile centrale interesate.

Utilizări admise

- Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție;
- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile,



pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;

- Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

ART.21. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ POTENȚIAL NAVIGABILE

Nu este cazul

ART.22. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAREA COMPANIEI NAȚIONALE DE CĂI FERATE CFR S.A.

Nu este cazul

ART.23. AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI

Nu este cazul

ART.24. RETRAGERI FAȚĂ DE FĂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTERIEI DE STAT

Nu este cazul

ART.25. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- (2) Prin alinierea clădirilor se înțelege linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului local de urbanism.
- (3) Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale; retragera construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților)



ART.26. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.

SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART.27. ACCESE CAROSABILE

- (1) Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a construcțiilor.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

ART.28. ACCESE PIETONALE

- (1) Accesul pietonal trebuie reglementat 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. Construcțiile și amenajările la care se asigură accesul pietonal, precum și construcțiile de acces pietonale reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță.



SECȚIUNEA 3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ART.29. RACORAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.).
- (2) Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- (3) Rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.
- (4) Rețeaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.
- (5) Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică, ca și cea de alimentare cu gaze naturale, reprezintă ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea cu energie electrică / gaze naturale din sistemul național a localităților, aparțin domeniului public și sunt exploatate de instituții publice specializate.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

ART.30. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (2) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoană care poate dovedi un interes



- (3) Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (4) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- (5) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;

ART.31. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- (1) Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ- teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.
- (2) Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține municipiului sau județului.
- (3) Bunurile aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile.

DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- (4) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (5) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.



SECȚIUNEA 4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

ART.32. PARCELAREA

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igiena și de protecție a mediului.
- (2) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001.

ART.33. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele functionale din cadrul prezentului RLU. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

ART.34. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ART.35. PARCAJE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.



- (2) Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform fiecărei subzone funcționale în parte, din prezentul RLU. Numărul de mașini aferente construcțiilor așa cum este în cadrul RLU, este minimal.

ART.36. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- (1) Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului RLU. Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- (2) În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.
- (3) Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.

ART.37. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.
- (2) Împrejurimile trebuie să răspundă exigențelor Codului Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA 1. PRESCRIPTII GENERALE

Suprafata totala a zonei studiate este de 78.549 mp, în care se propune realizarea a unei săli de sport multifuncționale. Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferenta Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l



Str. Stanislav Cihoschi, nr.12, sector 1, București, tel. fax 0212303037, 0212303898,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF:RO 6645898

SECȚIUNEA 2. UNITĂȚI FUNCȚIONALE

ART.1. UNITĂȚI FUNCȚIONALE (propușe pe terenul care a generat PUZ)

IS – Subzona instituții și servicii

IS1 – construcții și amenajări sportive

ART.2. UNITĂȚI FUNCȚIONALE (propușe pe terenuri din zona de studiu PUZ)

L - Subzona locuințe și funcțiuni complementare

IS – Subzona instituții și servicii

IS2 - canton de apărare ANAR – SGA Brăila

M – Subzona funcțiuni mixte

Cr – Subzona căi de comunicație rutieră

V – Spații verzi de protecție față de căi de circulație rutieră

5.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- (1) R.L.U. aferent acestui proiect stabilește reglementări specifice pentru fiecare subzonă funcțională din teritoriul P.U.Z..
- (2) Fiecare dintre aceste subzone fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

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 ACEEASI PARCELA



ARTICOLUL 8 - CIRCULATII și ACCESE

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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 - IMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)



SECȚIUNEA 1 - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE (pe terenul care a generat PUZ)

IS1 – Subzona instituții și servicii – construcții și amenajări sportive

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona e dedicată activităților sportive, de dimensiuni medii și mari, cu caracter specializat pe anumite profile, cu adresabilitate la nivelul întregului oraș. Se vor respecta integral prevederile **ORDINULUI Ministerului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificări – Capitolul VI – Norme de igienă pentru unitățile de folosință publică**, prezentate în continuare, în extras:

"Articolul 46 - Normele de igienă se aplică categoriilor de instituții publice centrale și locale, instituții sau unități economice, de alimentație publică, de turism, comerciale, culturale, sociale, de educație, sportive, colectivităților temporare de muncă sau de recreere, precum și unităților în care se efectuează prestări de servicii pentru populație, denumite în continuare unități.

Articolul 47 - Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă sau la surse proprii de apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apa potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă, în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.

Articolul 48- Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

Articolul 49 - Instalațiile interioare de distribuție a apei potabile și de evacuare a apelor uzate, sifoanele de pardoseală, obiectele sanitare, precum W.C.-uri, pisoare, lavoare, băi, dușuri, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare și de curățenie. În acest sens, conducerile unităților au următoarele obligații: a) să asigure repararea imediată a oricăror defecțiuni apărute la instalațiile de alimentare cu apă, de canalizare sau la obiectele sanitare existente; b) să controleze starea de curățenie din anexele și din grupurile sanitare din unitate, asigurându-se spălarea și dezinfecția zilnică ori de câte ori este necesar a acestora; c) să asigure materialele necesare igienei personale pentru utilizatorii grupurilor sanitare din unitate (hârtie igienică, săpun, mijloace de



ștergere sau zvântare a mâinilor după spălare etc.); în grupurile sanitare comune nu se admite folosirea prosoapelor textile, ci se vor monta uscătoare cu aer cald sau distribuitoare pentru prosoape de unică folosință, din hârtie; d) să asigure pentru personalul de îngrijire a grupurilor sanitare echipament de lucru de culoare diferită față de cel destinat altor activități.

Articolul 50 - Curățarea, dezinsecția, deratizarea, pre colectarea și evacuarea deșeurilor solide se vor face cu respectarea următoarelor condiții: a) Curățarea și dezinsecția: pardoselile se curăță cu ștergătorul umezit în produse de curățare; dezinsecția chimică se face numai dacă suprafețele sunt vizibil murdărite cu sânge sau lichide biologice; măturatul uscat este interzis; covoarele și mochetele se curăță prin folosirea zilnică a aspiratorului de praf; aspiratorul de praf trebuie prevăzut cu două filtre, pentru împiedicarea diseminării prafului bacterian; covoarele și mochetele se curăță cu produse de curățare, periodic sau când sunt vizibil murdare; măturatul uscat este interzis; pereții și pavimentele, dacă sunt finisate cu materiale lavabile, se curăță cu produse de curățare, periodic și când sunt vizibil murdărite; în cazul finisajelor nelavabile, curățarea se face cu aspiratorul de praf; mobila și pervazurile se șterg de praf zilnic, cu material moale, impregnat, pentru a reține praful; obiectele aflate la înălțime și tapițeria mobilei se vor curăța zilnic cu aspiratorul de praf; W.C.-urile și pisoarele se curăță cu perie, produse de curățare adecvate și se dezinfectează; colacul de W.C. se șterge cu produse de curățare; dezinsecția chimică se va face când W.C.-ul a fost folosit de o persoană suferind de o boală diareică acută; cada de baie se spală cu produse de curățare, urmată de dezinsecție; operațiunile se fac zilnic și după fiecare client; cabina pentru duș, pereții și cada se curăță cu produse de curățare și se dezinfectează; operațiunile se fac zilnic și după fiecare client; perdelele de la băi și dușuri se spală o dată pe săptămână; chiuveta va avea suprafața intactă și nu va fi prevăzută cu scurgător de lemn; nu se admit tuburi din cauciuc care să prelungească robinetele; chiuveta se curăță și se dezinfectează zilnic, inclusiv interiorul robinetului, folosind o perie subțire; săpunul și dispozitivele pentru distribuirea săpunului: săpunul solid se păstrează uscat într-o savonieră care să permită scurgerea apei sau suspendat cu dispozitiv magnetic; este de preferat montarea distribuitoarelor de perete pentru săpun; savonierele și distribuitoarele de perete se curăță și se clătesc cu apă fierbinte înainte de reumplere; alte obiecte, cum ar fi: telefonul, vasele de flori, scrumierele etc., se curăță cu produse de curățare, zilnic; echipamentele și materialele de curățenie: cârpele, bureții, periile, ștergătoarele se spală zilnic cu produse de curățare și se clătesc cu apă fierbinte; se usucă și se depozitează uscate. b) Dezinsecția periodică se va face la intervale prevăzute în metodologii, dar nu mai mari de 3 luni, iar deratizarea periodică se va face la intervale de maximum 6 luni; între operațiunile periodice se vor aplica proceduri de dezinsecție și deratizare curente, de întreținere, în funcție de prezența vectorilor; c) Colectarea deșeurilor solide în recipiente metalice sau în cutii, cu



pungi din material plastic, închise etanș, și evacuarea ritmică a acestora, cu spălarea și dezinfectarea lor după golire; d) Amenajarea de încăperi sau platforme impermeabilizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a deșeurilor solide, racordate la un hidrant și la rețeaua de canalizare, pentru a putea fi curățate la necesitate, precum și pentru spălarea și dezinfecția recipientelor.

Articolul 51 - Unitățile vor fi dotate și aprovizionate, după necesitate, cu utilaje și materialele necesare pentru întreținerea curățeniei și efectuarea operațiunilor de dezinfecție, dezinsecție și deratizare.

Articolul 52 - Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, existente în dotarea unităților, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametrii la care au fost proiectate și executate. Filtrele instalațiilor de ventilație și aer condiționat trebuie păstrate curate și uscate. Praful depus în canalele de ventilație se îndepărtează cu aspiratorul de praf. Calitatea aerului filtrat și condiționat va fi verificată cu regularitate.

Articolul 53 - În sălile unităților de cultură (teatre, cinematografe, cămine culturale, săli de spectacol și altele asemenea) nu se va permite accesul unui număr de persoane mai mare decât capacitatea proiectată. În funcție de cubaj și de ventilație se va asigura un volum minim de aer de 30 mc/om/h.

Articolul 54- În colectivitățile temporare (șantiere, campinguri, cabane), precum și în unitățile de folosință publică se vor asigura condițiile de igienă necesare pentru prevenirea îmbolnăvirilor, potrivit specificului unității.

Articolul 55 - În încăperile de dormit din colectivitățile temporare trebuie să se asigure o suprafață minimă și un volum minim de 10 mp și 27 mc pentru camerele cu un pat, câte 16 mp și 43 mc pe cameră pentru încăperi cu două paturi, minimum 20 mp și 54 mc pentru camere cu 3 paturi și 26 mp și 60 mc pentru camere cu 4 paturi.

Numărul maxim de persoane cazate nu va depăși capacitatea proiectată.

Articolul 56 - Utilizarea paturilor suprapuse în dormitoare comune de șantier și cabane turistice montane se admite, în mod excepțional, dacă se asigură un volum minim de aer de 12 mc/persoană.

Articolul 57 - Unitățile de cazare vor fi dotate cu inventarul moale și lenjeria de pat necesare pentru persoanele cazate, asigurându-se primenirea acesteia, după cum urmează: - schimbarea lenjeriei de pat ori de câte ori este nevoie, dar nu mai rar de 3 zile, în cazul în care a fost folosită de aceeași persoană; - schimbarea lenjeriei de pat după fiecare persoană care părăsește unitatea. Materialul moale folosit de clienți se colectează în saci de polietilenă și va fi dezinfectat, chimic, termochimic



sau termic în cursul procesului de spălare automată; dezinfecția termică se realizează prin supunere timp de 10 minute la 70°C sau 1 minut la 80°C.

Articolul 58 - Abrogat.

Articolul 59 - Unitățile care dețin sau exploatează băi publice se vor îngriji de întreținerea construcțiilor și instalațiilor aferente pentru ca acestea să funcționeze, în permanență, la parametrii proiectați. Numărul minim de dotări sanitare din băile publice este următorul:

Numărul de W.C.-uri		Pisoare	Lavoare	
1	1	1	1	1
75 (b)	50 (f)	75	100 (b)	100 (f)

Articolul 60 - Numărul maxim de persoane care pot utiliza simultan baia nu va depăși capacitatea proiectată. Suprafața încăperilor cu căzi individuale va fi de minimum 6 mp; cabina de duș va avea minimum 3 mp.

Articolul 61 - Unitățile care asigură servicii de igienă personală și de întreținere: baie, saună, bazin, masaj uscat și subacvatic, gimnastică etc. trebuie supuse procedurilor de curățare și dezinfecție, descrise la art. 50. Bazinele de înot sau pentru proceduri vor îndeplini condițiile prevăzute pentru bazinele de înot. Materialul moale folosit pentru proceduri se schimbă după fiecare client cu materiale curate și dezinfectate; materialele folosite se vor curăța și dezinfecta în condițiile art. 57.

Articolul 62-74: abrogat

Articolul 75 - Pentru campinguri, densitatea optimă este de 50 mp teren/persoană. În fiecare camping se amenajează oficii prevăzute cu apă rece, apă caldă necesară spălării vaselor și grupuri sanitare cu următoarele dotări:

Numărul de WC-uri			Pisoare	Lavoare	Dușuri	
1	1	1	1	1	1	1
30 (b)	20 (f)	30	30 (b)	30 (f)	30 (b)	30 (f)



SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

(1) Sunt permise următoarele utilizări:

- Construcții și amenajări sportive;
- Sală de sport multifuncțională cu o capacitate de circa 5.000 de locuri - cu principala destinație - competiții sportive; în cadrul acestora se permit desfășurarea de activități culturale, simpozioane, adunări politice, congrese, concerte, târguri și expoziții;
- Sală polivalentă;
- Complexuri sportive;
- Săli de antrenament pentru diferite sporturi;
- Patinoare artificiale;
- Poligoane pentru tir;
- Popicării;
- Terenuri de sport în aer liber și acoperite;
- Construcții de agrement (locuri de joacă pentru copii)
- Construcții turistice (hotel) și servicii conexe;
- Spații comerciale și alimentație publică;
- Pavilion administrativ și de servicii;
- Mobilier urban, amenajări pentru activități compatibile –sport, joacă
- Circulații carosabile, pietonale, piste de biciclete și transport public;
- Spații de parcare;
- Spații verzi.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Sunt permise cu condiționări următoarele utilizări:

- Toate utilizările admise aflate în zona de restricții de construibilitate sit arheologic "Brăilița" - reprezentate grafic în planșa U2 "Propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională", vor fi conditionate de obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Brăila.



- Toate utilizările admise aflate în zona de taluz sau limitrofă taluzului (pe cornișă) se încadrează (cf. studiilor geotehnice ce au ca fundament PUG Mun. Brăila în avizare) într-o zonă cu restricții de construibilitate care cuprinde taluzul și cca 50 m de la cornișă spre municipiu (zonă de gardă). Zona de restricție va fi determinată, în detaliu, în vederea autorizării, pentru fiecare utilizare admisă printr-un studiu geotehnic detaliat.
- Pentru a se asigura stabilitatea taluzurilor, trebuie să se respecte următoarele:
 - Respectarea strictă a limitei de construibilitate pe versant;
 - Verificarea și remedierea sistemului de colectare și dirijare spre un emisar în funcțiune, a apelor de precipitații;
 - Menținerea sub control sau eliminarea acolo unde este necesar, a elementelor vegetale invadante;
 - Pentru stabilizarea taluzului se va avea în vedere plantări cu rol de protecție și de consolidare (arbuști cu rădăcini trasante), utilizarea de specii cu o înrădăcinare profundă, capabile să fixeze terenuri în pantă;
 - Vor fi realizate plantări care să asigure drenarea pantelor.
- Construcții și echipamente tehnico-edilitare necesare pentru funcționarea celor enumerate la art. 1;
- Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord;
- Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est;
- Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;
- Publicitatea comercială de orice tip va fi în concordanță cu reglementarea specifică emisă de consiliul local;
- Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (evenimente sportive, expoziții, evenimente culturale majore).



- Măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:
 - copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
 - plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
 - parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- (1) Se interzice autorizarea oricăror altor funcțiuni decât cele admise sau admise cu condiționări.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public;
- (2) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - a. în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b. retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (3) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.



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

- (1) Clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- (2) În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5.00 metri;

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- (1) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice;

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Accesurile se vor dimensiona în conformitate cu legislația specifică în vigoare, în funcție și de soluția propusă.
- (2) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- (3) Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă;
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora;
- (5) Pentru construcțiile și amenajările sportive, se recomandă (cf. RGU actualizat):
 - a. pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere;
 - b. în interiorul amplasamentului vor fi asigurate: circulația carosabilă separată de cea pietonală/ alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime/ alei carosabile de



- circulație curentă de minimum 3,5 m lățime/ alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime;
- c. pentru categoriile de construcții de turism (hotel) se recomandă: Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere/ Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.
- (6) Pentru spațiile comerciale și alimentate publică, se recomandă (cf. RGU actualizat):
- accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
- (7) Pentru pavilion administrativ și de servicii vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- (1) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
- pentru construcții: complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), un loc de parcare la 5-20 de locuri;
 - pentru construcții: stadioane, patinoare artificiale, poligoane pentru tir, popicării un loc de parcare la 30 de persoane;
- (2) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă pentru sala polivalentă se va stabili conform cerințelor de specialitate formulate prin tema beneficiarului;
- (2) Înălțimea maximă pentru restul construcțiilor va fi de P+15E/60,00m de la CTA.



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Se recomandă (cf. RGU actualizat):
 - a. copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
 - b. parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport;
 - c. plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
 - d. terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est;
 - e. poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țințele fiind amplasate spre nord;
 - f. pentru categoriile de construcții de turism (hotel) se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- (1) Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale;
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri;
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, catv etc). Parcela va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil.



ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

- (1) Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului:
- (2) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- (3) Se recomanda să nu se execute împrejmuiri spre spațiul public (stradă), putând a se limita parcela prin garduri vii, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT propus – 2,0



SECȚIUNEA 2 - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE (propușe pe terenuri din zona de studiu PUZ)

L - Subzona locuințelor și funcțiunilor complementare

Subzona locuințelor și funcțiunilor complementare (L) din cadrul acestui PUZ se supune reglementărilor din PUZCP (2008/2010), în vigoare. Menționăm că reglementările propuse în continuare pentru această subzonă sunt în concordanță și cu RLU pentru PUG Municipiul Brăila - în avizare, pentru care s-au obținut avizele, dintre care se menționează a fi de interes pentru acest PUZ: *avizul nr. 337/U/2018 - emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale - Direcția Patrimoniu Cultural*, precum și *avizul de mediu nr. 2/18.05.2022 - emis de Agenția pentru Protecția Mediului*.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

(1) Sunt permise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Sunt permise cu condiționări următoarele utilizări:

- Toate utilizările admise aflate în zona de restricții de constructibilitate sit arheologic "Brăilița" - reprezentate grafic în planșa U2 "Propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională", vor fi conditionate de obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Brăila.



- Toate utilizările admise aflate în zona de taluz sau limitrofă taluzului (pe cornișă) se încadrează (cf. studiilor geotehnice ce au ca fundament PUG Mun. Brăila în avizare) într-o zonă cu restricții de construibilitate care cuprinde taluzul și cca 50 m de la cornișă spre municipiu (zonă de gardă). Zona de restricție va fi determinată, în detaliu, în vederea autorizării, pentru fiecare utilizare admisă printr-un studiu geotehnic detaliat.
- se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Se admit funcțiuni complementare locuirii - comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, servicii publice, mici, nepoluante, cu următoarele condiții:
 - Suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - Să nu genereze transporturi grele;
 - Să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - Să asigure parcare a min.3 autoturisme;
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - Să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
 - Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii care îndeplinesc condițiile expuse mai sus, se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizării pe parcelă;
- Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate stabilite prin R.G.U.; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcelare.
- Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.



ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

(1) Sunt interzise următoarele utilizări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

(1) Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

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

Regim de construire	Dimensiune minimă	
	L1a	
	Suprafață mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	10
Izolată	250	12

* toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de $\pm 10\%$.

- în cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m și/sau o suprafață a parcelei mai mică de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În zonele constituite în utr L1a - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective
- (2) La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșită va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (3) Se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile în L1a:

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

*se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar dacă astfel se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;



- (4) Noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.
- (5) Banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la alinierea clădirilor.
- (6) În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

Unde: H = înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte

- (1) În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.
- (2) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.

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

* În cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m, în cazuri excepționale, atunci când nu se poate obține acordul vecinilor pentru cuplarea la calcan și prin PUD se arată că nu există o altă soluție arhitecturală, se admite ca noile locuințe să poată fi autorizate respectând retragerile față de limitele laterale și posterioare de minim cele prevăzute în Codul Civil;



ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de 5,0m.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Accesurile se vor dimensiona în conformitate cu legislația specifică în vigoare, în funcție și de soluția propusă;
- (2) Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- (3) Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.
- (4) Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime;
- (5) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

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

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- (2) Se interzice realizarea unor mansarde false;
- (3) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- (4) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- (5) Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.
- (6) În vederea reducerii încălzirii excesive a climatului urban se recomandă folosirea culorilor deschise pentru acoperișurile clădirilor și pentru suprafețele expuse soarelui.



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (2) Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi verzi cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- (3) Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi verzi cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.



- (4) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.
- (5) Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.
- (6) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (7) Spațiile verzi din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POTmax	L1a		
	înșiruit	cuplat	izolat
	60%	45%	40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUTmax	L1a		
	înșiruit	cuplat	izolat
	2,0	1,4	1,3

În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.



IS2 – Subzona instituții și servicii – canton de apărare ANAR – SGA Brăila

În imediata vecinătate a terenului, în partea de est, se află cantonul de apărare (C1 BDS – km 0+450 BDS cu FC 90839), o construcție cu regim de înălțime P, pe un teren cu suprafața de 2156 mp.

Cantonul aparține Administrației Naționale „Apele Române”, ce administrează apele din domeniul public al statului și infrastructura Sistemului Național de Gospodărire a Apelor, precum și infrastructura sistemelor naționale de veghe hidrologică, hidrogeologică și de monitorizare a calității resurselor de apă aflate în patrimoniul său.

Intervențiile în aceasta subzona se vor face în baza normelor tehnice în vigoare ce reglementează Sistemul Național de Gospodărire a Apelor Române.

M – Subzona funcțiunilor mixte

Subzona funcțiunilor mixte (M) - Reglementările propuse în continuare pentru această subzonă sunt în concordanță și cu RLU pentru PUG Municipiul Brăila - în avizare, pentru care s-au obținut avizele, dintre care se menționează a fi de interes pentru acest PUZ: *avizul nr. 337/U/2018 -emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale - Direcția Patrimoniu Cultural*, precum și *avizul de mediu nr. 2/18.05.2022 - emis de Agenția pentru Protecția Mediului*.

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

- (1) Pentru această subzonă se instituie, pentru autorizarea construcțiilor pe terenuri ce depășesc suprafața de 5000 mp, obligativitatea întocmirii unei documentații de tip PUZ.
- (2) Amplasamentele exacte ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile de utilitate publică datorate restructurării tramei stradale, infrastructurii edilitare, spațiilor verzi, etc se vor stabili prin PUZ pe baza avizului de oportunitate.



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART 1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Sunt admise următoarele utilizări:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Lăcașuri de cult;
- Comerț cu amănuntul;
- Activități manufacturiere;
- Depozitare mic-gros; depozite en-gross
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații verzi - scuaruri;
- Locuințe cu partiu obișnuit;
- Locuințe cu partiu special.

ART 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Toate utilizările admise aflate în zona de restricții de construibilitate sit arheologic "Brăilița" -reprezentate grafic în planșa U2 "Propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională", vor fi conditionate de obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură Brăila.
- Toate utilizările admise aflate în zona de taluz sau limitrofă taluzului (pe cornișă) se încadrează (cf. studiilor geotehnice ce au ca fundament PUG Mun. Brăila în avizare) într-o



zonă cu restricții de construibilitate care cuprinde taluzul și cca 50 m de la cornișă spre municipiu (zonă de gardă). Zona de restricție va fi determinată, în detaliu, în vederea autorizării, pentru fiecare utilizare admisă printr-un studiu geotehnic detaliat.

- În zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- Restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee.
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- Să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- Accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
- Activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale, tehnice, artistice sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - să implice maximum 5 persoane
 - să aibă acces public limitat (ocazional)
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței



ART 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de arta urbana, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural.
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Stații de întreținere auto și curatare auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei - 300 mp.
- să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcții înscrise
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(2) Pentru parcele cu suprafața cuprinsă între 300 mp și 1.000 mp, autorizarea construcțiilor se face doar pe baza de PUD.

**ART 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT (DA)**

- (1) Pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeasi retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (2) Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de min. 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- (3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- (4) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 25 m.

ART 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (DL, DP)

izolat		cuplat	
DI	Dp	DI	Dp
min.5,0	min.5,0	min.5,0	min.5,0

ART 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ (DI)

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

ART 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Accesurile se vor dimensiona în conformitate cu legislația specifică în vigoare, în funcție și de soluția propusă;



- (2) O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (3) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- (4) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;
- (5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- (6) Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**
- (6) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ART 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- (3) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

**ART 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Subzona	Hmax global la nivel de utr Metri (etaje)	Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
Subzona M aferentă taluz, spre Brăilița	32 (P+8)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2-P+3
		14,01 – 24,00	P+3-P+5
		24,01 – 32,00	P+5-P+8
Subzona M aferentă dig	18 (P+4)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2
		14,01 – 24,00	P+3
		24,01 – 32,00	P+4

- (1) Se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiții:
 - la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45o la acesta
 - la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45o la acesta
- (2) În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- (3) Pentru punctele care sunt precizate în Planșa de Reglementări cu semnul „accent vertical” - autorizarea construcțiilor se fac face pe bază de P.U.Z. cu ilustrare de arhitectură.

ART 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) La clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- (2) Aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice



- (3) În toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (4) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare coordonate de autoritatea locală. Publicitatea și afișajul se va face conform legii nr. 154/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate și a regulamentului local.

ART 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- (2) Alimentarea cu apă și canalizarea:
 - toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
 - urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității
 - competente care administrează resursele de apă;
 - se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații verzi;
 - se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (3) Alimentarea cu energie electrică
 - toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
 - în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală.
- (4) Telecomunicații:
 - se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;



- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
 - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- (5) Sisteme de încălzire și termoficare:
- se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare;
 - pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.
- (6) Alimentarea cu gaze naturale
- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.
- (7) Evacuarea deșeurilor
- fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
 - se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.
 - toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
 - nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

**ART 13. SPAȚII VERZI**

- (1) Este interzisă eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm) cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- (2) În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- (3) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (4) Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- (5) Parcajele vor fi verzi cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- (6) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

tip de funcțiune componentă a subzonei M ₁	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culțe	50% din suprafața parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
învatamant	15% din suprafața parcelei
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

ART 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Spre spațiul public, împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).
- (2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max. 2,20 m.
- (3) Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Subzona M aferentă taluz, spre Brăilița – 50%

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Subzona M aferentă dig – 2,5

Cr – Subzona căi de comunicație rutieră

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Această subzonă cuprinde circulație carosabilă, pietonală și spații verzi aferente, conform planșa 3 - Reglementări urbanistice.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART 1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Sunt permise următoarele utilizări:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- vegetație de aliniament; spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;
- lucrări de terasamente;
- parcaje;



- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;

ART 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația specifică; se menționează că, cf. cu avizul nr. 16346/11.07.2023 emis de de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.-Direcția Regional Drumuri și Poduri Buzău, nu este necesar acordul CNAIR-DRDP Buzău pentru sectorul de drum DN22B km 1+463stg și km 1+730 stg.
- (2) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare (conduce de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare, în scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților;
- (3) Prin excepție, față de cele menționate mai sus, cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor;
- (4) Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (R.G.U);
- (5) Panouri independente de reclama publicitară, care vor respecta regulamentul aprobat de Consiliul local Brăila.
- (6) Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - Să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - Să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.



s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l



Str. Stanislav Cihoschi, nr.12, sector 1, București, tel. fax 0212303037, 0212303898,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF:RO 6645898

ART 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice utilizari care afecteaza buna functionare și diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- (2) Constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari și dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente.
- (3) Pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere se interzic: depozități de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 – 14

Conform normelor tehnice în vigoare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART 15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu este cazul.

ART 16.COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu este cazul.



V – Subzona spații verzi de protecție față de căi de circulație rutieră

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona cuprinde spații verzi de protecție pentru infrastructura de circulație, conform planșa 3 - Reglementări urbanistice.

Conform Legii nr. 24/2007, art. 4, alin. m) aceste spații verzi sunt plantații realizate în lungul căilor de circulație în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sunt permise următoarele utilizări:
 - Plantații de protecție;
- (2) Intervențiile în cadrul zonei se realizează numai în conformitate cu acordul detinatorului dotării care a generat stabilirea zonei de protecție.

ART 2. ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) În zonele de protecție a infrastructurii tehnice (infrastructura rutieră) se va avea în vedere plantări cu rol de protecție, utilizarea de specii care să nu afecteze elementele de infrastructură terestră și aeriană;
- (2) Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii pentru protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local;

ART 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise următoarele utilizări:
 - orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
 - orice schimbare ale acestei funcțiuni;
 - activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;



- distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
- distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive.
- localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor verzi.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ART. 4 – 14

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ART 15.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu este cazul.

ART 16.COEFIICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu este cazul.



ANEXE

Definiții și termeni

ACCESUL DIRECT – posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

ACCESUL LA DRUMURILE PUBLICE – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000) .

ALINIAMENTUL PARCELEI - linia de demarcatie între parcelă și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia imaginară pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre domeniul public; poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, în spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este permisă construirea împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

ALBIA MINORĂ – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (G.M – 007 – 2000)

AMPRIZA DRUMULUI – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000) .

ANEXE ALE LOCUINTELOR - clădiri de mici dimensiuni, realizate independent de clădirea principală, destinate garării a 1-2 mașini, adăpostirii animalelor, produselor agricole sau altor produse, adăpostirii unor utilaje ce deservește tehnico-edilitar construcția principală sau desfășurării unor activități de loisir.

ANSAMBLURI DE LOCUINTE COLECTIVE – grupări coerente de construcții edificate concomitent, destinate locuirii colective și activităților conexe acestora și de spații libere (plantate, dalate sau neamenajate) situate între sau în proximitatea acestora. Limitele ansamblurilor sunt considerate a fi liniile de demarcatie ale intervenției urbane față de tesutul urban înconjurător (de altă natură).

ATIC - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.



BRANȘAMENTUL DE APĂ – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)(G.M – 007 – 2000).

BRANȘAMENTUL DE GAZE – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

BRANȘAMENTUL ELECTRIC – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

CATEGORIA STRĂZII – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

CHELTUIELI DE ECHIPARE EDILITARĂ – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).

CONSTRUCȚII ANEXE – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).



CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

CONSTRUIBILITATEA – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

CORNIȘĂ - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

CONSTRUCTII CUPLATE / ÎNSIRUITE – construcții situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre / pe ambele limite laterale de proprietate .

CVARTAL – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

DEMISOL (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

DESTINAȚIA TERENURILOR – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

DISTANȚELE MINIME DE PROTECȚIE între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (G.M – 007 – 2000).

DOMENIUL PUBLIC – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz



în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

DOTĂRI PUBLICE – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

DRUMURILE PUBLICE – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

ECHIPAREA EDILITARĂ – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

ECHIPAREA EDILITARĂ ÎN SISTEM INDIVIDUAL – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (G.M – 007 – 2000).

EDIFICABIL (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

FONDUL FORESTIER NAȚIONAL este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate. Sunt



considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Codul silvic).

FUNCȚIUNILE URBANE – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M – 007 – 2000).

GARAJELE – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

INDICI URBANISTICI – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- Dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).



INFRASTRUCTURA FERROVIARĂ – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (G.M – 007 – 2000).

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

INTERVENȚII VIZÂND RESTRUCTURAREA INTEGRALĂ SAU PARȚIALĂ A UNEI PARCELE – (în sensul prezentului regulament) orice lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, care au ca rezultat modificarea volumetriei, a amprenteii la sol sau a înălțimii construcțiilor, respectiv a indicilor urbanistici la nivel de parcelă. Face excepție desființarea construcțiilor parazitare sau provizorii;

INTRAVILANUL LOCALITĂȚII – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

ÎMREJMUIRILE – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată între teren și punctul cel mai înalt al acoperisului sau limita superioară a parapetului terasei.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ LA CORNISĂ - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în lanul fatadei între teren și cea mai înaltă cornisă / streasină a clădirii.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI - liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.



LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

LOCUINȚE COLECTIVE – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

LOCUINȚE COLECTIVE MICI – (în sensul prezentului regulament) locuințe colective cu cel mult șase unități locative.

LOCUINȚE SEMICOLECTIVE – (în sensul prezentului regulament) cel mult două unități locative, cuprinse în aceeași construcție și având acces comun sau separat.

LUCARNĂ - (în sensul prezentului regulament) lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2 m la o lungime a streășinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime mai mare de 2 m este interzisă. În cazul în care construcția va avea o streășină mai lungă de 8 m, nu este admisă cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streășinei clădirii iar retragerea peretelui frontal al lucarnei față de peretele clădirii va fi de minimum 0,80 m.

MANSARDĂ (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

(a) podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;

(b) podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

MOBILIER URBAN – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere,



lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

NIVEL – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

NIVEL RETRAS (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICĂ – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

PARAZITAR –(în sensul prezentului regulament, despre o construcție/clădire sau corp de construcție/clădire) construcție, structură sau clădire, de regulă de dimensiuni reduse în raport cu clădirea principală și subordonată funcțional construcției/clădirii principale (funcțiune anexă sau extindere a funcțiunii principale) care prin poziție, aspect și mod de organizare determină disfuncții sau duce la deprecierea calității arhitecturale la nivelul clădirii principale, a ansamblului sau a țesutului urban.



PARCAJELE – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

PARCELA – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

PARCELARE - În sensul prezentului RLU, parcelarea reprezintă operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 3 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară.

Parcelare (conf. L. nr. 350/2001) - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, operațiunea de parcelare trebuie reglementată printr-o documentație de urbanism de tip PUZ.

Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul RLU.

Construirea a mai mult de două construcții principale pe aceeași parcelă este condiționată de parcelarea prealabilă a terenului în cauză.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

DIVIZARE– operațiune funciară de divizare a unei parcele în două părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul RLU.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, acestea trebuie reglementate printr-o documentație de urbanism de tip PUD (prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism).

COMASARE – operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură parcelă. Partea rezultată constituie o parcelă de sine stătătoare și se supune tuturor exigențelor din prezentul RLU.



PASTIȘĂ - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. (DEX, ed. 1998)

PROFIL STRADAL – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

RACORDUL DE CANALIZARE – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

REPARCELARE – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

RETRAGERILE LATERALE ALE CONSTRUCTIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

RETRAGEREA POSTERIOARĂ A CONSTRUCTIILOR –distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limita posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU APĂ – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).



REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

RISCURILE NATURALE considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (G.M – 007 – 2000).

RISCURILE TEHNOLOGICE INDUSTRIALE – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (G.M – 007 – 2000).

RISCURILE TEHNOLOGICE – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (G.M – 007 – 2000).

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

SISTEM DE UTILITĂȚI PUBLICE – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).

SISTEM URBANISTIC DESCHIS – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990. Particularitățile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.



SISTEM URBANISTIC ÎNCHIS – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și demensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990.

Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de către clădiri a spațiului stradal.

SPAȚII VERZI DE FOLOSINȚĂ COMUNĂ/ SPAȚII LIBERE DE FOLOSINȚĂ COMUNĂ – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri.

Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

STRATEGIE DE DEZVOLTARE – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

STRĂZILE – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

STRĂZILE ȘI ARTERE PIETONALE – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

STRUCTURA URBANĂ – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (Legea 350/2001).

SUBSOL (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

SUPANTĂ – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)



SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

SUPRAFAȚA NIVELULUI (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
 - ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
 - ariile subpantelor;
 - ariile balcoanelor și logiilor;
 - ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
 - aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsoli, încălțările motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
 - aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazine, depozite etc;
 - aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;
- În aria nivelului nu se cuprind:
- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
 - învelitoare, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
 - golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
 - rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;



- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

TERITORIU INTRAVILAN – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(Legea 350/2001).

TERITORIU EXTRAVILAN – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

ZONA FUNCȚIONALĂ – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).

ZONA DE PROTECȚIE – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001). Din punct de vedere al capacității energetice aferentă rețelelor electrice de transport și distribuție, definiția zonei de protecție se prezintă astfel: zonă adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se introduc interdicții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor.

ZONA DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia (G.M – 007 – 2000).

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare



și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (G.M – 007 – 2000).

ZONĂ DE RISC NATURAL – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

ZONELE DE SIGURANȚĂ – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M – 007 – 2000). Din punct de vedere al capacității energetice aferentă rețelelor electrice de transport și distribuție, definiția zonei de siguranță se prezintă astfel: zonă adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții în scopul asigurării funcționării normale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.

ZONĂ DE URBANIZARE – zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

UTILITĂȚI PUBLICE (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;



g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;

h) transportul public local

i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (Legea 51/2006).

Condiții de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare

☐ Rețele alimentare cu apă și canalizare

Condiții ce trebuie respectate cf. notificarii nr. 286/04.10.2023 emise de Ministerul Sănătății – Direcția de Sănătate Publică Brăila:

-se vor respecta integral prevederile *ORDINULUI Ministerului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificări – Capitolul VI – Norme de igienă pentru unitățile de folosință publică*

-se vor respecta integral prevederile *Legii educației fizice și sportului nr. 69/2000*

-condiții obligatorii:

-aprovizionarea cu apă potabilă se va face numai din surse autorizate sanitar și aflate în procedură de monitorizare de către Direcția de Sănătate Publică Brăila cf. prevederilor Ordonanței nr. 7/2023 și a H.G. nr. 974/2004 (rețeaua localității de distribuție a apei potabile), în cantitate suficientă pentru asigurarea tuturor necesităților;

-asigurarea unei modalități igienice conforme pentru colectarea și evacuarea apelor reziduale (rețeaua locală de canalizare);

-colectarea deșeurilor solide se va face de către operatori specializați care trebuie să facă dovada că vor depozita deșeurile numai în locuri special amenajate și autorizate;

În ceea ce privește organizarea de șantier în vederea realizării proiectului "Construire Sală Polivalentă DN 22b km 4+5201, municipiul Brăila, județul Brăila", se vor lua măsuri de respectare a prevederilor HG nr. 1091/2006 – privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă pentru echipamentul de protecție al muncitorilor, ORDINULUI Ministerului Sănătății nr. 119 din 4 februarie



2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, astfel încât să nu creeze disconfort pentru populație prin producerea de praf, vibrații, zgomot, fum, gaze toxice sau iritante etc, care să depășească valorile prevăzute.

☐ **Rețele alimentare cu energie electrică**

Condiții ce trebuie respectate cf. avizului emis de Distribuție Energie Electrică România- Sucursala Brăila pentru acest PUZ, cu nr. BR 168086/08.06.2023:

În vecinătatea amplasamentului există rețele electrice supraterane care aparțin DEER- Sucursala Brăila (LEA 110kV și LEA 20kV). La realizarea obiectivului trebuie respectate distanțele minime admise față de LEA 110kV dublu circuit Brailita – Port circ 1 și Brailita – Port circ 2 ~ 15 m față de margine taluz și față de LEA 20kV St Epurare - Br. Port ~ 3-4 m față de margine drum DN22B) aflate în vecinătate, cf. Ordinului ANRE nr. 239/2019 cu modificările și completările ulterioare (culoarul de trecere, zona de protecție și siguranța pentru LEA 100kV este de 37 m, centrat față de axul liniei și pentru LEA 20kV este de 24 m, centrat față de axul liniei). Reducerea dimensiunilor culoarului de trecere, a zonei de protecție și siguranță se poate realiza numai în baza unei analize de risc.

Alte condiții cf. normelor și legislației specifice în vigoare din domeniul energiei electrice:

Culoarele de protecție pentru liniile electrice aeriene de medie tensiune LEA 20kV vor avea o latime de 24 m, iar pentru liniile electrice aeriene de înaltă tensiune vor avea următoarele latimi:

- pentru LEA 110kV- 37m,
- pentru LEA 220kV- 55m,
- pentru LEA 400kV- 75m.

Zona de siguranță a unei stații electrice de transformare – 35m – delimitată de împrejurimea stației, pe fiecare latură a acesteia.

Prin culoar de protecție se înțelege suprafața de teren situată de-a lungul liniei electrice aeriene și spațiul aerian de deasupra sa în care se impun restricții și interdicții din punct de vedere al coexistenței liniei cu elemente naturale, obiecte, construcții, instalații.



Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (statii și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proprietarul și administratorul rețelei.

Rețelele electrice existente și propuse trebuie să respecte normele și legislația specifică în vigoare din domeniul energiei electrice, precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- REȚELE AERIENE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ (conf. Ordinului nr. 4/2007 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei – ANRE – - "Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice-rev 1, completat și modificat prin Ordinul ANRE nr. 49/2007 și NTE 003/04/00 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V)
- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- NTE 007/08/00, Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice;
- SR 831/2002 – Utilizarea în comun a stâlpilor pentru linii de energie electrică, linii de tracțiune electrică urbană, instalații de telecomunicații inclusiv rețele de televiziune prin cablu și alte utilități.
- ILI - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, executia, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- Ord. ANRE nr. 59/2013 – Regulamentul privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, cu completările și modificările ulterioare
- Ord. ANRE nr. 25/2016 – Metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea
- PE 132/2003 – Normativ pentru proiectarea rețelelor electrice de distribuție publică
- O.RE ITI 228/2014 - Instrucțiuni de proiectare și execuție privind protecția împotriva electrocutării în instalațiile electrice fixe din rețelele de distribuție a energiei electrice



- NTE 012/14/00 – Limitarea fluctuațiilor de tensiune, inclusiv a efectului de flicker, în rețelele de transport și distribuție
- NTE 011/12/00 – Proiectarea sistemelor de circuite secundare ale stațiilor electrice
- Ord. 23/2011 – Stabilirea cerințelor pentru executarea lucrărilor sub tensiune în instalații electrice
- NTE 009/10/00 – Regulamentul general de manevre în instalațiile electrice de medie și înaltă tensiune
- Ord 126/2008 – Conservarea echipamentelor energetice
- NTE 005 PE 013 – Metodele și elementele de calcul al siguranței în funcționare a instalațiilor energetice
- NTE 006/06/00 – Metodologia de calcul al curenților de scurtcircuit în rețelele electrice cu tensiunea sub 1kV
- NTE 004/05/00 – Analiza și evidența evenimentelor accidentale din instalațiile de producere, transport și distribuție a energiei electrice și termice
- NTE 401/03/00 – Metodologie privind determinarea secțiunii economice a conductoarelor în instalații electrice de distribuție de 1-110Kv
- NTE 001/03/00 – Alegerea izolației, coordonarea izolației și protecția instalațiilor electroenergetice împotriva supratensiunilor
- NTE 002/03/00 – Încercări și măsurători pentru sistemele de protecții, comandă-control și automatizări din partea electrică a centralelor și stațiilor.
- Legea 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare.

☐ Rețele RCS RDS

Condiții ce trebuie respectate cf. avizului emis de RCS & RDS Communications pentru acest PUZ, cu nr. 6995/13.06.2023:

-se va respecta o distanță de siguranță de 30 cm față de rețelele RCS&RDS.



☐ Rețele de gaze naturale

Condiții ce trebuie respectate cf. avizului emis de Distrigaz Sud Rețele – Direcția Flux și Operațional – Departament Mentenanță Specializată București pentru acest PUZ, cu nr. 31.338-318.766.832/09.06.2023:

-Cf. Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, art. 190 – "Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniu operatorului a bunului rezultat;
- b) să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- c) să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- d) să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."

-Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

-Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta.



- Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox, 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

- Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018. construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

-În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM). se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".



- Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

-În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

☐ Transporturi rutiere

SECȚIUNEA I - PREVEDERI GENERALE

Amplasarea construcțiilor sau a amenajărilor față de drumuri publice se face conform O.G. nr. 43/1997 cu completările și modificările ulterioare.

Art. 17 – O.G. 43/1997

ANEXA nr. 1: Limitele zonei drumului

a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

b) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

c) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

d) **Zonele de protecție** sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:



Categoria drumului	Autostrada	Drum Național	Drum Județean	Drum Comunal
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la merginea zonei drumului(m)	50	22	20	18

e) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

Art. 19 – O.G. nr. 43/1997

(1) **Zona străzilor** include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate.

(2) Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste.

(3) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

(4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

(5) Asigurarea distanțelor minime, stabilite conform alin. (4), se realizează de către administratorii acestor drumuri, numai cu respectarea reglementărilor în vigoare.



☐ **LEGEA apelor nr. 107 din 25 septembrie 1996 (*actualizată*)**

ANEXA 2

LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale: - indiferent de suprafață, 5 m la care se adauga zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare: - între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor: - 4 m spre interiorul incintei.

e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație hidrotehnică:

Lit. e) din anexa 2 a fost modificată de pct. 106 al art. I din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 3 din 5 februarie 2010, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 114 din 19 februarie 2010, prin înlocuirea sintagmei "derivații de debit" cu sintagma "derivații hidrotehnice".

- 3 m.

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Lățimea zonei de protecție (m)	
- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	20 m în jurul acestora
- instalații de determinare automată a calității construcții și instalații hidrometrice	2 m în jurul acestora apei,
- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor	1 m în jurul acestora foraje

g) lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători - 1,5 m în jurul acestora.

Lit. g) din anexa 2 a fost introdusă de pct. 40 al art. I din LEGEA nr. 112 din 4 mai 2006, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 413 din 12 mai 2006.



S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.



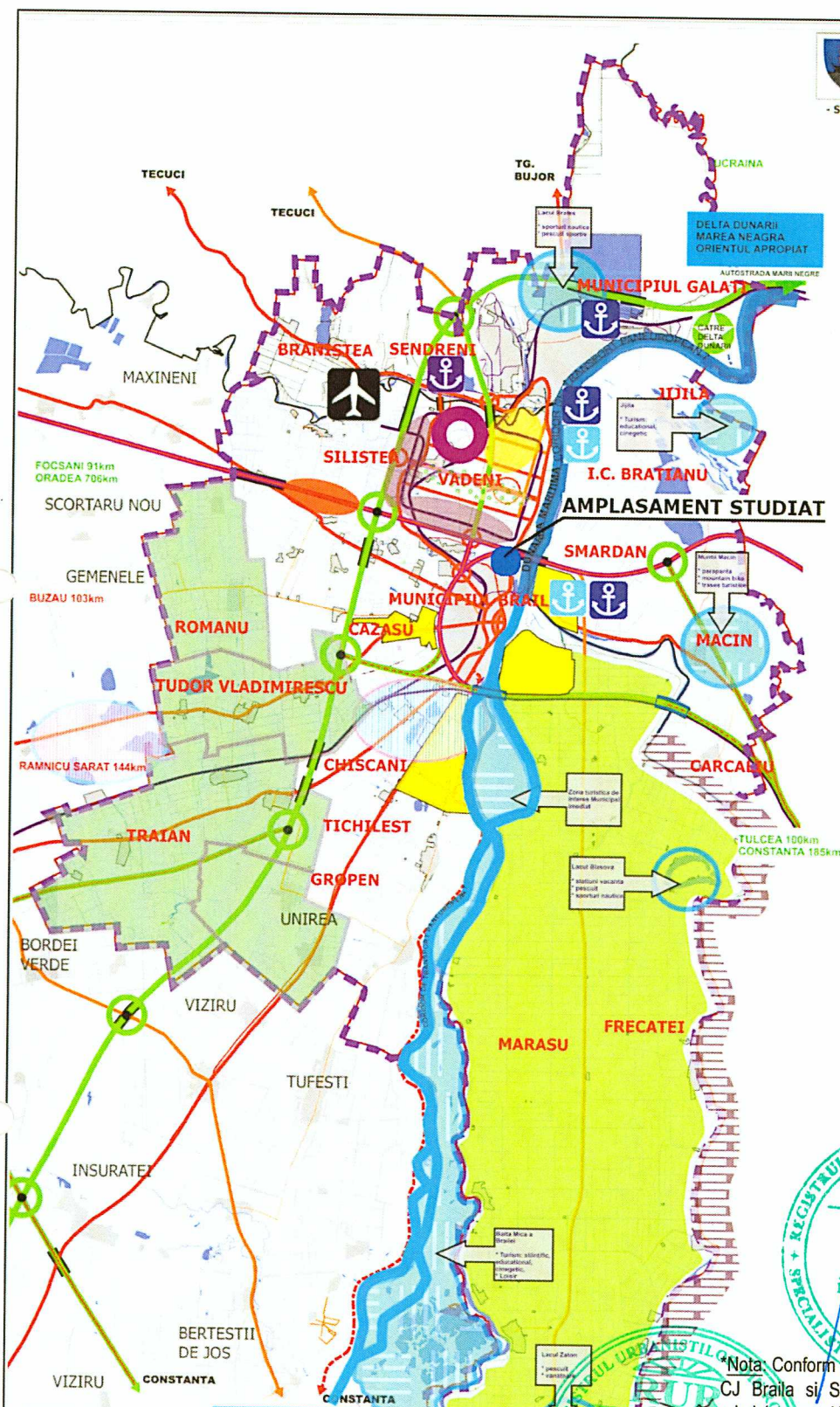
Str. Stanislav Cihoschi, nr.12, sector 1, București, tel. fax 0212303037, 0212303898,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție. Nota: Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății.

Anexa 2 a fost înlocuită cu anexa 2 din LEGEA nr. 310 din 28 iunie 2004, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 584 din 30 iunie 2004, conform LEGII nr. 310 din 28 iunie 2004, publicate în MONITORUL OFICIAL nr. 584 din 30 iunie 2004.





- LEGENDA**
- LIMITE**
Limita granita
Limita judet
Limita UAT
Limita intravilan
Limita periurban
- ELEMENTE NATURALE**
Ape curgatoare - HR
Ape stationare - HB
Paduri
- ELEMENTE DE STRUCTURA TERITORIULUI**
RETEA RUTIERA
Autostrada (orizont 2030)
Drum Express (orizont 2020)
Drum Express (orizont 2030)
Drum Express varianta (orizont 2030)
Drum National
Drum Judetean
Drum de dig de categoria DJ + Piste de biciclete
- RETEA FEROVIAARA**
Linie cale ferata
Linie metrou usor (orizont 2030)
- ELEMENTE DEZVOLTARE SPATIAL TERITORIALA**
Nod intermodal (rutier, CF, naval, aerian)
Intersectii rutiere denivelate
Traversari denivelate (rutier-rutier, rutier-CF)
Nod rutier Drum Express
Pasaje/poduri
Pod rutier si CF
Activitati portuare existente
Activitati portuare propuse
Port turistic
- ACTIVITATI TURISM**
Turism tematic
Turism balneoclimateric existent
Turism balneoclimateric propus
- ACTIVITATI ECONOMICE/ZONE DE NIVEL REGIONAL SI NATIONAL**
Industrie, servicii
Zone de locuit
Zona dezvoltare orizont indepartat
Zona agricultura ecologica (aprovizionare aglomerare urbana)
Zona agricultura intensiva
Dotari de interes regional si national (centru de afaceri, sport, loisir, invatamant, sanatate, centru management regional)
Extindere ale intravilanilor pentru noi zone de locuit
- ZONE DE INTERES DE COOPERARE**
Zona cu potential turistic cultural

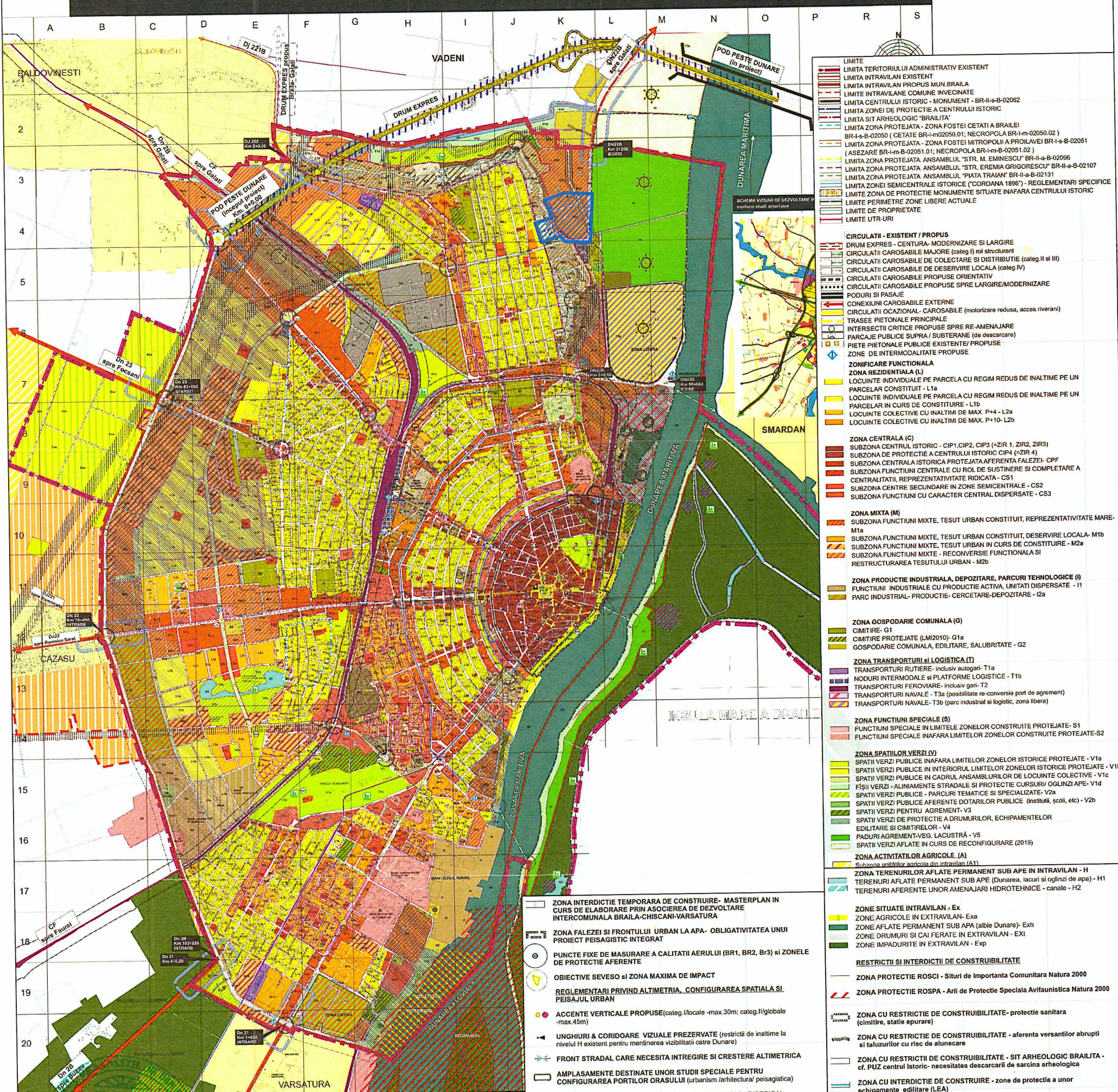
Nota: Conform PV de constatare in teren (din 23.06.2023) intre CJ Braila si SDN Braila, terenul de amplasament este in administrarea UAT mun. Braila si este situat pe sectorul de drum cuprins intre km. 1+463 stg si km 1+730 stg.

NOTA: PATZ Periurban Braila din prezenta plansa de incadrare nu este o documentatie aprobata.

WESTERN OUTDOOR S.R.L. Bucuresti, Str. 3, Sector 12, et. 1, sector 1 tel: +4021 230 30 31, 230 38 96 - email: info@westernoutdoor.ro Arhitectură Planing Consultanță www.westernoutdoor.ro	
Coordonator	arh. Bogdan Branescu
Proiectat	dr. arh. Liliana Buhociu urb. Andrei Stefan Sabau ing. Radu Paul Pirvan arh. Ovidiu Răchitan Gabrea
Redactat	Sorin Pascu

Beneficiar:	Unitatea Administrativ Teritoriala Judetul Braila prin Consiliul Judetean Braila	
Proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SALA POLIVALENTA - DN22B, KM. 4+520*, MUNICIPIUL BRAILA, JUDEUL BRAILA	
Plansa:	INCADRARE IN P.A.T.Z. PERIURBAN MUN. BRAILA	
Proiect nr.	320/2023	
Faza	PUZ	
Etapa	III	
Plansa	U0.1	
Revizia	1	
Data	Octombrie 2023	
Scara		

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL BRAILA



- LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV EXISTENT
 - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ MUN. BRAILA
 - LIMITA INTRAVILAN COMUNA INVECINATE
 - LIMITA CENTRULUI ISTORIC - MONUMENT - BR-II-a-B-02062
 - LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE A CENTRULUI ISTORIC
 - LIMITA SIT ARHEOLOGIC "BRAILITA"
 - LIMITA ZONA PROTEJATA - ZONA FOȘTEI CETATI A BRAILEI
 - BR-I-a-B-02050 (CETATE BR-I-m-02050 D1; NECROPOLĂ BR-I-m-02050.02)
 - LIMITA ZONA PROTEJATA - ZONA FOȘTEI MITROPOLII A PROILAVEI BR-I-a-B-02051 (ASEZARE BR-I-m-B-02051.01; NECROPOLĂ BR-I-m-B-02051.02)
 - LIMITA ZONA PROTEJATA ANSAMBLUL "STR. M. EMINESCU" BR-II-a-B-02096
 - BR-I-a-B-02050 (CETATE BR-I-m-02050 D1; NECROPOLĂ BR-I-m-02050.02)
 - LIMITA ZONA PROTEJATA ANSAMBLUL "STR. EREMIA GRIGORESCU" BR-II-a-B-02107
 - LIMITA ZONA PROTEJATA ANSAMBLUL "PIATA TRAIAN" BR-II-a-B-02131
 - LIMITA ZONEI SEMICENTRALE ISTORICE ("COROANA 1896") - REGLEMENTARI SPECIFICE
 - LIMITA ZONA DE PROTECȚIE MONUMENTE SITUATE ÎN AFARA CENTRULUI ISTORIC
 - LIMITA PERMETRE ZONE LIBERE ACTUALE
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - LIMITA UTR-URI

- CIRCULATI - EXISTENT / PROPUȘ**
- DRUM EXPRES - CENTURA - MODERNIZARE SI LARGIRE
 - CIRCULATI CAROSABILE MAJORE (categ. I) rol structurant
 - CIRCULATI CAROSABILE DE COLECTARE SI DISTRIBUTIE (categ. II si III)
 - CIRCULATI CAROSABILE DE DESERVIRE LOCALA (categ. IV)
 - CIRCULATI CAROSABILE PROPUȘ ORIENTATIV
 - CIRCULATI CAROSABILE PROPUȘ SIPE LARGIRE/ MODERNIZARE
 - PODURI SI PASAJE
 - CONEXIUNI CAROSABILE EXTERNE
 - CIRCULATI OCAZIONAL - CAROSABILE (motorizare redusă, acces riverani)
 - TRASEE PIETONALE PRINCIPALE
 - INTERSECȚII CRITICE PROPUȘ SIPE RE-AMENAJARE
 - PARCAJE PUBLICE SUPRA / SUBTERANE (de descărcare)
 - PIETE PIETONALE PUBLICE EXISTENTE / PROPUȘ
 - ZONE DE INTERMODALITATE PROPUȘ

- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA REZIDENTIALA (L)
 - LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNALȚIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT - L1a
 - LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNALȚIME PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE - L1b
 - LOCUINTE COLECTIVE CU ÎNALȚIMI DE MAX. P+4 - L2a
 - LOCUINTE COLECTIVE CU ÎNALȚIMI DE MAX. P+10 - L2b

- ZONA CENTRALA (C)**
- SUBZONA CENTRUL ISTORIC - CIP1, CIP2, CIP3 (-ZIR 1, ZIR2, ZIR3)
 - SUBZONA DE PROTECȚIE A CENTRULUI ISTORIC CIP4 (-ZIR 4)
 - SUBZONA CENTRALA ISTORICA PROTEJATA AFERENTA FALEZEI - CPF
 - SUBZONA FUNCTIONI CENTRALE CU ROL DE SUSȚINERE SI COMPLEMENTARE A CENTRALITATII, REPREZENTATIVITATE RIDICATA - CS1
 - SUBZONA CENTRE SECUNDARE ÎN ZONE SEMICENTRALE - CS2
 - SUBZONA FUNCTIONI CU CARACTER CENTRAL DISPERSATE - CS3

- ZONA MIXTA (M)**
- SUBZONA FUNCTIONI MIXTE, TESUT URBAN CONSTITUIT, REPREZENTATIVITATE MARE - M1a
 - SUBZONA FUNCTIONI MIXTE, TESUT URBAN CONSTITUIT, DESERVIRE LOCALA - M1b
 - SUBZONA FUNCTIONI MIXTE, TESUT URBAN ÎN CURS DE CONSTITUIRE - M2a
 - SUBZONA FUNCTIONI MIXTE - RECONVERSIE FUNCTIONALA SI RESTRUCTURAREA TESUTULUI URBAN - M2b

- ZONA PRODUCTIE INDUSTRIALA, DEPOZITARE, PARCURI TEHNOLOGICE (I)**
- FUNCTIONI INDUSTRIALE CU PRODUCTIE ACTIVA, UNITATI DISPERSATE - I1
 - PARC INDUSTRIAL - PRODUCTIE - CERCETARE-DEPOZITARE - I2a

- ZONA GOSPODARIE COMUNALA (G)**
- CIMITIRE - G1
 - CIMITIRE PROTEJATE (LM2010) - G1a
 - GOSPODARIE COMUNALA, EDILITARE, SALUBRITATE - G2

- ZONA TRANSPORTURI SI LOGISTICA (T)**
- TRANSPORTURI RUTIERE - inclusiv autogari - T1a
 - NODURI INTERMODALE SI PLATFORME LOGISTICE - T1b
 - TRANSPORTURI FEROVIARE - inclusiv gari - T2
 - TRANSPORTURI NAVALE - T3a (posibilitate re-conversie port de agrement)
 - TRANSPORTURI NAVALE - T3b (parc industrial si logistic, zona libera)

- ZONA FUNCTIONI SPECIALE (S)**
- FUNCTIONI SPECIALE ÎN LIMITELE ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE - S1
 - FUNCTIONI SPECIALE ÎN AFARA LIMITELORE ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE - S2

- ZONA SPATIILOR VERZI (V)**
- SPATII VERZI PUBLICE ÎN AFARA LIMITELORE ZONELOR ISTORICE PROTEJATE - V1a
 - SPATII VERZI PUBLICE ÎN INTERIORUL LIMITELORE ZONELOR ISTORICE PROTEJATE - V1b
 - SPATII VERZI PUBLICE ÎN CADRUL ANSAMBLURILOR DE LOCUINTE COLECTIVE - V1c
 - FIȘII VERZI - ALINIAMENTE STRADALE SI PROTECȚIE CURSURI COLINZI APE - V1d
 - SPATII VERZI PUBLICE - PARCURI TEMATICE SI SPECIALIZATE - V2a
 - SPATII VERZI PUBLICE AFERENTE DOTĂRIILOR PUBLICE (instituții, școli, etc.) - V2b
 - SPATII VERZI PENTRU AGREMENT - V3
 - SPATII VERZI DE PROTECȚIE A DRUMURILOR, ECHIPAMENTELOR EDILITARE SI CIMITIRELORE - V4
 - PADURI AGREMENT-VEG. LACUSTRA - V5
 - SPATII VERZI AFERENTE ÎN CURS DE RECONFIGURARE (2019)

- ZONA ACTIVITĂȚILOR AGRICOLE (A)**
- Subzona utilitatilor agricole din intravilan (A1)

- ZONA TERENURILOR AFERENTE PERMANENT SUB APE ÎN INTRAVILAN - H**
- TERENURI AFERENTE PERMANENT SUB APE (Dunarea, lacuri si oglinzi de apă) - H1
 - TERENURI AFERENTE UNOR AMENAJARI HIDROTEHNICE - canale - H2

- ZONE SITUATE ÎNTRAVILAN - Ex**
- ZONE AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN - Exa
 - ZONE AFERENTE PERMANENT SUB APA (abie Dunare) - Exb
 - ZONE DRUMURI SI CAI FERATE ÎN EXTRAVILAN - EXI
 - ZONE ÎMPADURITE ÎN EXTRAVILAN - Exp

- RESTRICTII SI INTERDICTII DE CONSTRUIBILITATE**
- ZONA PROTECȚIE ROSCI - Situri de Importanta Comunitara Natura 2000
 - ZONA PROTECȚIE ROSPA - Arii de Protecție Speciala Avifaunistica Natura 2000

- ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIBILITATE - protecție sanitară (cimitire, statie epurare)**
- ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIBILITATE - aferenta versantilor abrupti si taluzurilor cu risc de alunecare

- ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIBILITATE - SIT ARHEOLOGIC BRAILITA - cf. PUZ central istoric - necesitate descărcării de sarcina arheologica**
- ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - zone de protecție a unor echipamente edilitare (LEA)

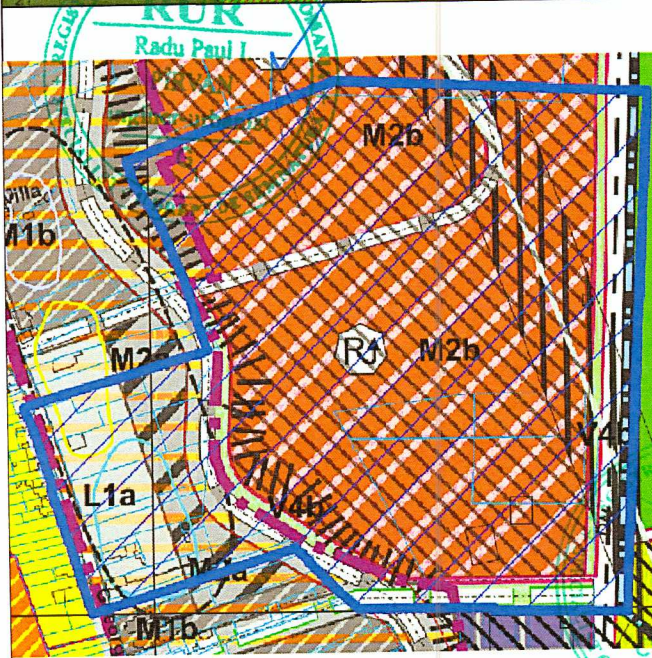
- ZONA CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIBILITATE - pana la definitivarea solutiilor de circulație, intersecții, poduri/pasaje**
- ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIBILITATE - ZONA ÎNUNDABILA prin deversarea ocazionala a Dunării (autorizarea constructiilor - în conformitate cu prevederile legale)

- ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIBILITATE - ZONA ÎNUNDABILA datorita panzel de apă freatica (necesitate Studiu geotehnic din faza preliminară)**
- ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIBILITATE - zona de siguranță a caii ferate 100m (este necesar avizul CFR)

- ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIBILITATE - zona de protecție a caii ferate 20m**
- CORIDORE DE EXPROPRIERE PENTRU REALIZAREA CENTURII SI PODULUI (orientativ)

- ZONE UNDE AUTORIZAREA CONSTRUCTIILOR ESTE POSIBILA DOAR ÎN BAZA UNUI PUZ APROBAT ÎN CONDITIILE LEGII, LA NIVEL DE UTR**
- ZONA CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE/DEMOLARE - pana la realizarea evaluării patrimoniului industrial

- ZONA INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE - MASTERPLAN ÎN CURS DE ELABORARE PRIN ASOCIAREA DE DEZVOLTARE INTERCOMUNALA BRAILA-CHISCIANI-VARSATURA**
- ZONA FALEZEI SI FRONTULUI URBAN LA APA - OBLIGATIVITATEA UNUI PROIECT PEISAGISTIC INTEGRAT**
- PUNCTE FIXE DE MASURARE A CALITATII AERULUI (BR1, BR2, BR3) SI ZONELE DE PROTECȚIE AFERENTE**
- OBIECTIVE SEVESO SI ZONA MAXIMA DE IMPACT**
- REGLEMENTARI PRIVIND ALTIMETRIA, CONFIGURAREA SPATIALA SI PEISAJUL URBAN**
- ACCENTE VERTICALE PROPUȘ (categ. I/ locale - max. 30m; categ. II/ globale - max. 45m)
 - UNGHIURI SI CORIDORE VIZUALE PREZERVATE (restrictii de înalțime la nivelul H existent pentru menținerea vizibilității către Dunare)
 - FRONT STRADAL CARE NECESITA ÎNTREGIRE SI CREȘTERE ALTIMETRICA
 - AMPLASAMENTE DESTINATE UNOR STUDII SPECIALE PENTRU CONFIGURAREA PORTILOR ORASULUI (urbanism/arhitectural peisagistic)
 - CONFIGURARI URBANISTICE SPECIALE (PIATA PUBLICA+ BISERICA) PROPUȘ PENTRU ÎNSCRIEREA CA ZONE CONSTRUITE PROTEJATE
 - ZONA DE INTERES PEISAGISTIC RIDICAT - necesitate studii peisagistic specializat
 - PUNCTE RECOMANDATE PENTRU AMENAJARI LACUSTRE ECOLOGICE
 - TRAVERSARI PESTE DUNARE/ DEBARKADERE/ BAC
 - RECOMANDARE OPERATIUNI INTEGRATE DE REGENERARE URBANA
 - RECOMANDARE RECONVERSIA FUNCTIONILOR EXISTENTE ÎN PORT DE AGREMENT
 - POSIBILITATE AMENAJARE PORT COMERCIAL - NECESITATE STUDIU DE SPECIALITATE
 - ZONE DE ACTIUNE PRIORITARA DE INTERES PUBLIC - REABILITAREA FONDULUI CONSTRUIT SI A SPATIULUI PUBLIC - cf. Legii 153/2011 actualizata 2016
 - MONUMENTE CLASATE cf. Listei Monumentelor Istorice
 - Spatii verzi conform Hot. nr.729 din 20.12.2018, privind Aprobarea Registrului Local al Spatiilor verzi din intravilanul Mun. Braila- Etapa I

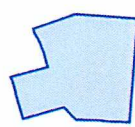


LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ, S = 19.45 ha

*Nota: Conform PV de constatare in teren (din 23.06.2023) intre CJ Braila si SDN Braila, terenul de amplasament este in administrarea UAT mun. Braila si este situat pe sectorul de drum cuprins intre km. 1+463 stg si km 1+730 stg.

WESTERN OUTDOOR S.R.L. Bucuresti, Str. S. Cihoschi nr.12, et.1, ap.3, sector 1 tel: +4021 230 30 37; 230 38 98 e-mail: info@woutdoor.ro	
Architecture Planning Consultancy @ www.oppo.ro	
oppidum studio O.R.C. 317/1807/2006, C.U.I. RO 19193054	
Coordonator	arh. Bogdan Branescu
Proiectat	dr. arh. Liliana Buhociu
	urb. Andrei Stefan Sabau
	ing. Radu Paul Pirvan
Redactat	arh. Ovidiu Rachitan Gabrea
	Sorin Pascu

Beneficiar:		Unitatea Administrativ Teritoriala a Judetului Braila prin Consiliul Judetean Braila	
Proiect:		PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SALA POLIVALENTA - DN22B, KM. 4+520*, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA	
Plansa:		INCADRARE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BRAILA (ÎN AVIZARE)	
Proiect nr.		320/2023	
Faza PUZ		Etapa III	
Plansa U0.2		Revizia 1	
Data		Octombrie 2023	
Scara		-	



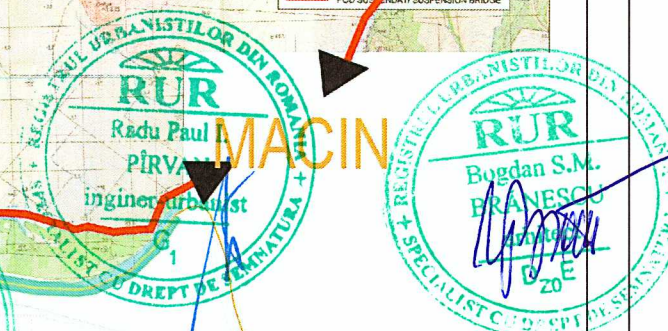
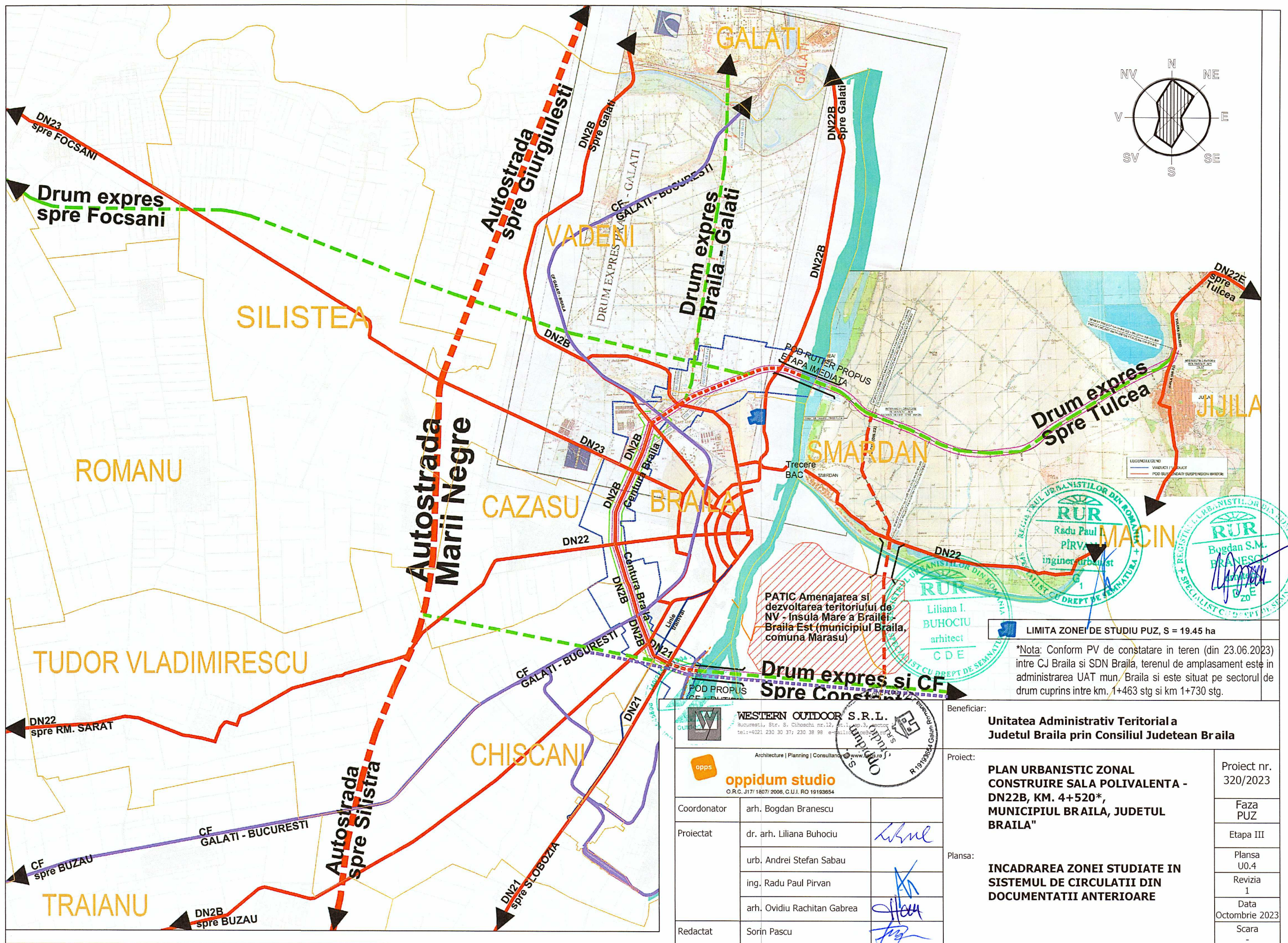
LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ, S= 19,45 ha



Nota: Conform PV de constatare in teren (din 23.06.2023) intre CJ Braila si SDN Braila, terenul de amplasament este in administrarea UAT mun. Braila si este situat pe sectorul de drum cuprins intre km. 1+463 stg si km 1+730 stg.



 WESTERN OUTDOOR S.R.L. Bucuresti, Str. S. Chioschi nr.12, et.1, ap.3, sector 1 tel:+4021 230 30 37; 230 38 98 e-mail:office@wod.ro		Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Judetul Braila prin Consiliul Judetean Braila	
 oppidum studio O.R.C. J17/ 1807/ 2008, C.U.I. RO 19193854		Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SALA POLIVALENTA - DN22B, KM. 4+520*, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA"	
Coordonator	arh. Bogdan Branesco	Plansa:  Liliana I. Buhociu arhitect INCADRARE IN ZONA	Proiect nr. 320/2023
Proiectat	dr. arh. Liliana Buhociu		Faza PUZ
	urb. Andrei Stefan Sabau		Etapa III
	ing. Radu Paul Pirvan		Plansa U0.3
Redactat	arh. Ovidiu Răchitan Gabrea		Revizia 1
	Sorin Pascu		Data Octombrie 2023
		Scara -	



LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ, S = 19.45 ha

*Nota: Conform PV de constatare in teren (din 23.06.2023) intre CJ Braila si SDN Braila, terenul de amplasament este in administrarea UAT mun. Braila si este situat pe sectorul de drum cuprins intre km. 1+463 stg si km 1+730 stg.

Beneficiar:			Unitatea Administrativ Teritoriala a Judetului Braila prin Consiliul Judetean Braila	
Proiect:			PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SALA POLIVALENTA - DN22B, KM. 4+520*, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA"	Proiect nr. 320/2023
Plansa:			INCADRAREA ZONEI STUDIASTE IN SISTEMUL DE CIRCULATII DIN DOCUMENTATII ANTERIOARE	Faza PUZ
				Etapa III
				Plansa U0.4
				Revizia 1
				Data Octombrie 2023
				Scara -

WESTERN OUTDOOR S.R.L. Bucuresti, Str. S. Chioschi nr.12, et.1, et.3, sector tel:+4021 230 30 37; 230 38 98 e-mail: info@wo.ro		
Architecture Planning Consultancy www.wo.ro		
oppidum studio C.R.C. J17/1807/2006, C.U.I. RO 19193854		
Coordonator	arh. Bogdan Branesco	
Proiectat	dr. arh. Liliana Buhociu	Liliana B.
	urb. Andrei Stefan Sabau	Andrei S.
	ing. Radu Paul Pirvan	Radu P.
	arh. Ovidiu Rachitan Gabrea	Ovidiu G.
Redactat	Sorin Pascu	Sorin P.

LEGENDA

Limite:

- Limita zonei de studiu PUZ, conform caiet de sarcini. Suprafata = 19,45 ha
- Limita teren ce a generat PUZ. Suprafata = 7,86 ha - in prezent teren liber
- Limita sit arheologic "Brailita" (cf. PUZ CP - Centrul istoric al mun. Braila)
- Limita parcela cf. OCPI - E-Terra

Zonificare:

(cf. PUG in vigoare si cf. modificarilor survenite in timp)

- Zona locuinte
- Zona institutii si servicii (Canton de aparare ANAR - SGA Braila)
- Zona mixta unitati industriale si depozitare / unitati agricole
- Zona mixta unitati industriale si depozitare / servicii si spatii comerciale
- Zona circulatii rutiere
- Zona unitati agricole
- Zona spatii verzi de protectie fata de cai de circulatie rutiera
- Zona teren neproductiv (taluz existent)

Restricții și interdicții de constructibilitate:

- Limita zona protectie LEA 110 kV
- Zona cu restrictii de constructibilitate sit arheologic "Brailita", cf. PUZ CP - Centrul istoric al mun. Braila - necesitatea descarcarii de sarcina arheologica
- LEA 110 kV
- Constructii existente cf. OCPI - E-Terra
- Numar cadastral cf. OCPI - E-Terra
- Constructii existente cf. ortofotoplan

prezentul document este valabil asocit de procesul verbal de receptie nr. 569/14.09.2023 nr. inregistrare 80919/14.09.2023

DISFUNCționalITĂȚI

Funcțiuni: terenul care a generat PUZ se prezintă liber, ex-agricol, cu o destinație nedeterminată, aspect inestetic, în raport cu zona de la sud, Grupul de firme APAN; se constată lipsa unei utilități clar stabilite pentru acest teren (având în vedere că proiectul "Actualizarea PUG și RLU municipiul Brăila (2000)" aprobat este depășit ca problematică abordată față de momentul actual.)

Fond construit: regim de construire discontinuu, fără reglementări specifice, care să aducă un aspect estetic unitar.

Sistem de spații publice: Deși este necesar la nivelul municipiului nu există decât puține spații publice pentru realizarea de activități sportive la nivel național și internațional cu logistică adecvată. De asemenea, nu există nici spații pentru desfășurarea unor activități cu caracter cultural, simpozioane, concerte, expoziții, în cele mai bune condiții și care să beneficieze și de un cadru natural adecvat, precum și de posibilitatea de acces facil a populației, atât din municipiul Brăila, cât și la nivel mai amplu, chiar regional.

Riscuri naturale:

- riscul de inundabilitate pentru zona studiata prin PUZ, este practic inexistent (conform datelor disponibile prin Hărțile de Hazard și Risc la Inundații – HHRI – Ciclul I).
- riscul de alunecări de teren: în zona studiată, pentru taluzul care traversează N-S la limita de V a terenului ce a generat PUZ, se poate construi, doar în urma realizării studiilor geotehnice amănunțite și a calcului de stabilitate a pantei versanților; dacă este cazul, se vor lua măsuri de stabilizare teren.

Circulații:

- lipsa unor accesuri directe din DN 22B la terenul ce a generat PUZ;
- strada Gheorghe Munteanu Murgoci are o trasa stradala ingusta (ar putea fi considerata doar un drum de categoria tehnica IV.), doar ca are borduri. Prin urmare, din aceasta strada nu se poate amenaja decat un acces secundar (ocazional), destinat oficialilor, echipelor si vehiculelor de interventie.
- nu exista o legatura carosabila intre strada Gheorghe Munteanu Murgoci si terenul ce a generat PUZ, care sa fie preluata ca atare in cadrul circulatiilor aferente zonificarii functionale solicitate de beneficiar; drumul existent din strada Gheorghe Munteanu Murgoci catre marginea taluzului existent este scurt si foarte ingust, nu are imbracaminte rutiera rigida (drum de pamant).

Regim juridic: nu este cazul pentru terenul ce a generat PUZ.

Echipe tehnico-edilitare:

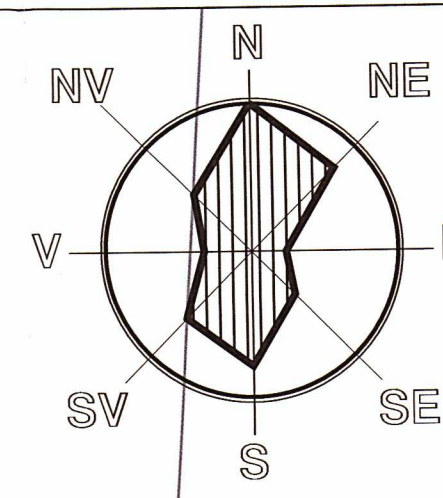
- zona studiata nu este echipata din punct de vedere tehnico-edilitar dar exista utilitati in zona.

*Nota: Conform PV de constatare in teren (din 23.06.2023) intre CJ Braila si SDN Braila, terenul de amplasament este in administrarea UAT mun. Braila si este situat pe sectorul de drum cuprins intre km. 1+463 stg si km 1+730 stg.



Beneficiar Unitatea Administrativ Teritoriala Judetul Braila prin Consiliul Județean Braila	
Proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SALA POLIVALENTA - DN22B, KM. 4+520*, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA"
Proiect nr.	320/2023
Faza	PUZ
Etapa	III
Planşa	UI
Revizia	1
Data	Octombrie 2023
Scara	1:1000

SITUATIA EXISTENTA



- LEGENDA**
- Limite:**
- Limita zonei de studiu PUZ, conform caiet de sarcini. Suprafata = 19,45 ha
 - Limita teren ce a generat PUZ. Suprafata = 7,86 ha - in prezent teren liber
 - Limita sit arheologic "Brailita" (cf. PUZ CP - Centrul istoric al mun. Braila)
 - Limita parcela cf. OCPI - E-Terra
 - Limita edificabil

- Zonificare:**
- Zona locuinte si functiuni complementare (L)
- Zona institutii si servicii
- IS1 - Constructii si amenajari sportive
 - IS2 - Canton de aparare ANAR - SGA Braila
- Zona mixta unitati industriale si depozitare / servicii si spatii comerciale (M)
- Zona circulatii rutiere (Cr)
- Zona spatii verzi protectie fata de circulatia rutiera (V)

- Restricții si interdicții de construire:**
- Limita zona protectie LEA 110 kV
 - Zona cu restrictii de construire sit arheologic "Brailita", cf. PUZ CP - Centrul istoric al mun. Braila - necesitatea descarcarii de sarcina arheologica
 - Zona cu restrictie de construire aferenta versantilor abrupti si taluzurilor cu risc de alunecare cf. PUG Mun. Braila (in avizare)
 - Acces la terenul ce a generat PUZ

LEA 110 kV

Constructii existente cf. OCPI - E-Terra

Numar cadastral cf. OCPI - E-Terra

Constructii existente cf. ortofotoplan

Indicari urbanistice propuse pentru terenul (lotul) ce a generat PUZ (zona reglementata) sunt:

- POT = 50%
- CUT = 2,0
- Terenul va cuprinde (cf. RGU) 50% constructii, 20% circulatii (rutiere, pietonale si parcuri) si 30% spatii verzi
- Rh max sala polivalenta se va stabili cf. cerintelor de specialitate la faza SF
- Rh max pentru restul constructiilor - P+15E

* Posibile accente de inaltime

Conexiune carosabil suplimentara, cu caracter orientativ, ce se va studia printr-o documentatie ulterioara

NOTA: Pozitiile instalatiilor si echipamentelor propuse (post de transformare, carmine de racord, bransamente, bazin de retentie etc.) sunt orientative. Pozitiile definitive ale acestora vor fi stabilite dupa elaborarea proiectelor tehnice de specialitate.

LEGENDĂ

REȚELE, INSTALAȚII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE EXISTENTE

- rețea de canalizare menajeră
- cămin de vizitare rețea de canalizare menajeră
- rețea de alimentare cu energie electrică (LEA 110 kV și LES 20 kV)
- rețea de alimentare cu gaz
- rețea de telecomunicații

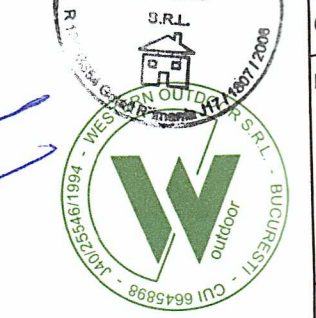
REȚELE, INSTALAȚII ȘI ECHIPAMENTE PROPUSE

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de alimentare cu energie electrică
- rețea de canalizare menajeră
- rețea de canalizare pluvială
- rețea de alimentare cu gaz
- rețea de telecomunicații
- gospodărie de apă

- post de transformare
- separator de grăsimi
- bazin de retenție + stație de pompare
- separator de nămol și hidrocarburi

- bransament de alimentare cu apă
- cămin de racord de canalizare menajeră
- cămin de racord de canalizare pluvială
- bransament de alimentare cu gaz (PRM)
- cutie de conexiune rețea telecomunicații

*Nota: Conform PV de constatare in teren (din 23.06.2023) intre CJ Braila si SDN Braila, terenul de amplasament este in administrarea UAT mun. Braila si este situat pe sectorul de drum cuprins intre km. 1+463 stg si km 1+730 stg.



Coordonator	arh. Bogdan Branescu
Proiectat	dr. arh. Liliana Buhociu
	urb. Andrei Stefan Sabau
	ing. Radu Paul Pirvan
	arh. Ovidiu Rachitan Gabrea
Redactat	Sorin Pascu

Beneficiar:	Unitatea Administrativ Teritoriala Judetul Braila prin Consiliul Judetean Braila
Proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SALA POLIVALENTA - DN22B, KM. 4+520*, MUNICIPIUL BRAILA, JUDEȚUL BRAILA*
Planșă:	REGLEMENTARI - REȚELE EDILITARE

Proiect nr.	320/2023
Faza	PUZ
Etapa	III
Planșă	U3
Revizii	1
Data	Octombrie 2023
Scara	1:1000

LEGENDA

- Limita zonei de studiu PUZ, conform caiet de sarcini. Suprafata = 19,45 ha
- Limita teren ce a generat PUZ. Suprafata = 7,86 ha - in prezent teren liber
- Limita parcela cf. OCPI - E-Terra
- Conexiune carosabila suplimentara, cu caracter orientativ, ce se va studia printr-o documentatie ulterioara

Tipuri de proprietate asupra terenurilor

Proprietate publica:

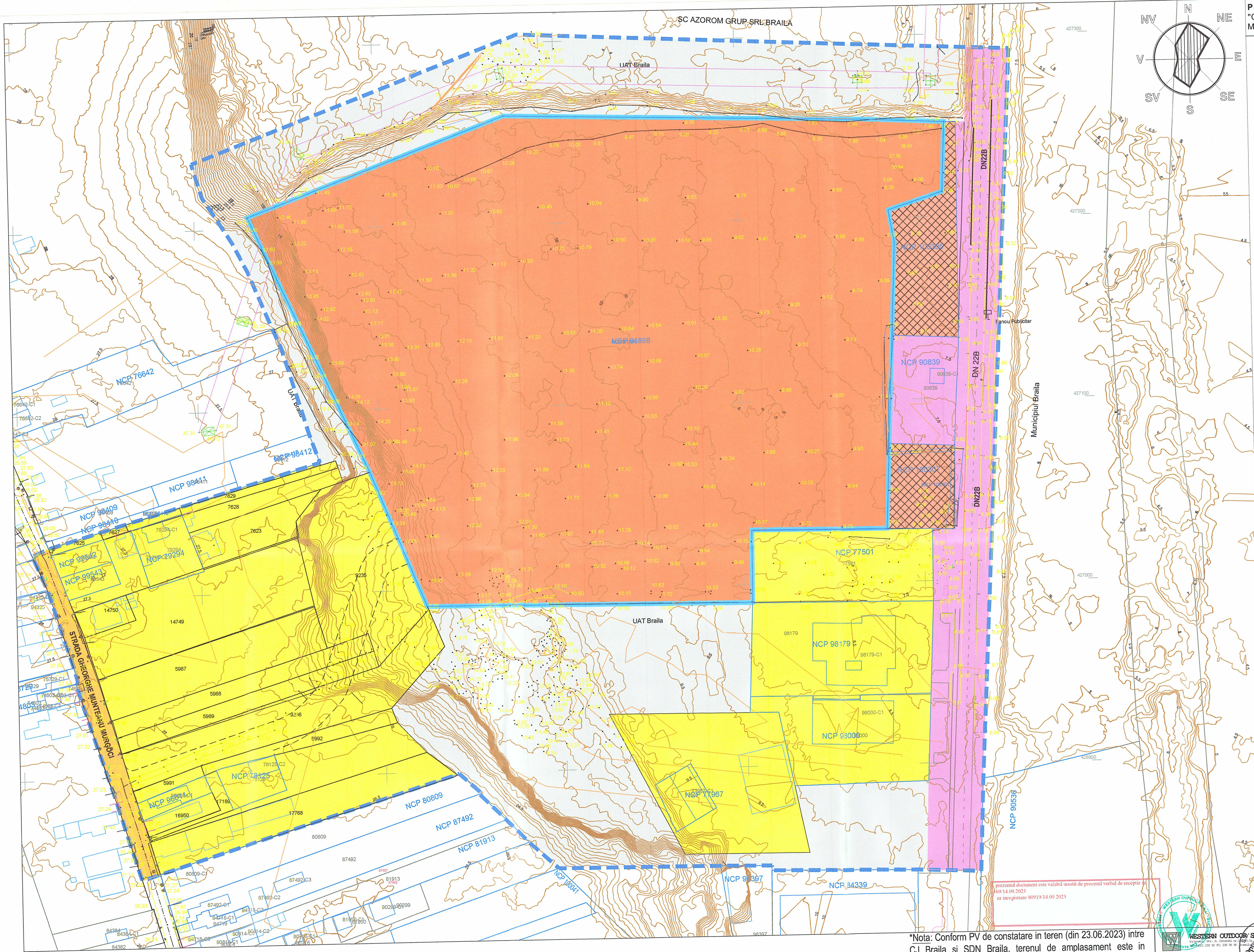
- Terenuri din domeniul public al statului
- Terenuri din domeniul public al judetului Braila
- Terenuri din domeniul public al municipiului Braila

Proprietate privata:

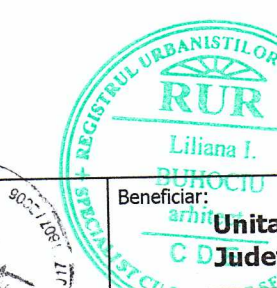
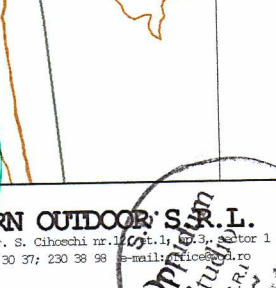
- Terenuri din domeniul privat al statului
- Terenuri din domeniul privat al municipiului Braila
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri cu proprietar necunoscut (incert)

Circulatia terenurilor:

- Terenuri pentru care se propun operatiuni de circulatie a terenurilor



*Nota: Conform PV de constatare in teren (din 23.06.2023) intre CJ Braila si SDN Braila, terenul de amplasament este in administrarea UAT mun. Braila si este situat pe sectorul de drum cuprins intre km. 1+463 stg si km 1+730 stg.



Coordonator
Proiectat
Redactat

arh. Bogdan Bramescu
dr. arh. Liliana Buhociu
urb. Andrei Stefan Sabau
ing. Radu Paul Pirvan
arh. Ovidiu Rachitan Gabrea
Sorin Pascu

Beneficiar:
Proiect:
Planşa:
Data

Unitatea Administrativa Teritoriala
Judetul Braila prin Consiliul Judetean Braila
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SALA POLIVALENTA -
DN22B, KM. 4+520*,
MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL
BRAILA*
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

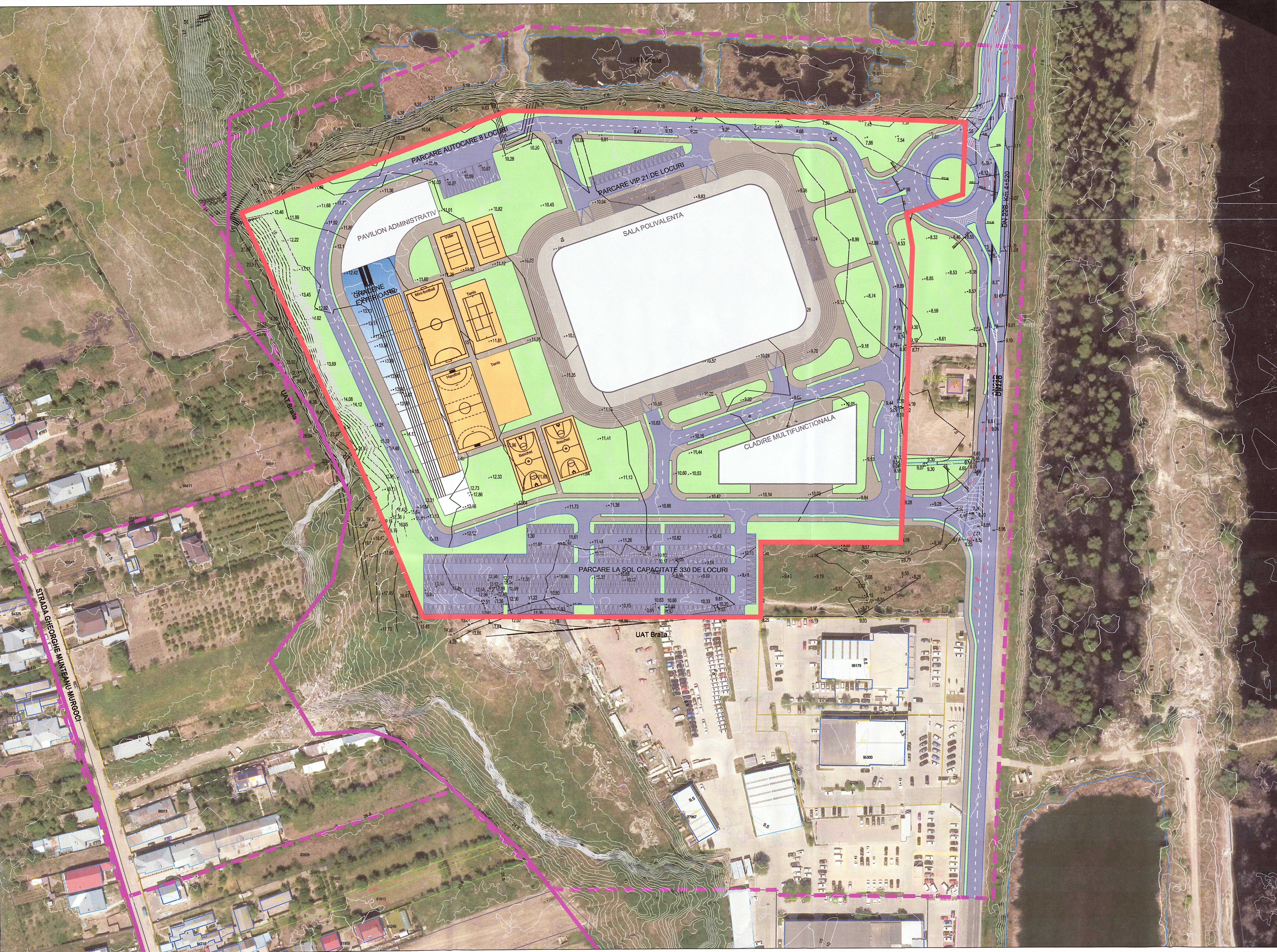
Proiect nr.
320/2023
Faza
PUZ
Etapa III
Planşa
U4
Revizua
1
Data
Octombrie 2023
Scara
1:1000

PLAN URBANISTIC ZONAL
"Construire Sala Polivalenta - DN22B, km. 4+520",
Municipiul Braila, Judetul Braila"

LEGENDA

Limite:

- Limita zonei de studiu PUZ, conform caiet de sarcini. Suprafata = 19,45 ha
- Limita teren ce a generat PUZ. Suprafata = 7,86 ha - in prezent teren liber
- Limita parcela cf. OCPI - E-Terra
- Contur orientativ al constructiilor propuse
- Circulatii carosabile de incinta
- Circulatii si platforme pietonale de incinta
- Spatii verzi de incinta
- Terenuri sportive amenajate in aer liber
- Spatii de parcare



*Nota: Conform PV de constatare in teren (din 23.06.2023) intre CJ Braila si SDN Braila, terenul de amplasament este in administrarea UAT mun. Braila si este situat pe sectorul de drum cuprins intre km. 1+463 stg si km 1+730 stg.

 WESTERN OUTDOOR S.R.L. Proiectare / Planning / Consulting @ www.oppidum.ro		Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Judetul Braila prin Consiliul Judetean Braila	
 oppidum studio Coordonator		Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SALA POLIVALENTA - DN22B, KM. 4+520*, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETEL BRAILA*	
Coordonator arh. Bogdan Branesco		Proiect nr. 320/2023	
Proiectat dr. arh. Liliana Buhociu		Faza PUZ	
urb. Andrei Stefan Sabau		Etapa III	
ing. Radu Paul Pirvan		Plansa US.1	
arh. Ovidiu Rachitan Gabrea		Revizia 1	
Redactat Sorin Pascu		Data Octombrie 2023	
		Scara 1:1000	

LEGENDA

Limite:

- Limita zonei de studiu PUZ, conform caiet de sarcini. Suprafata = 19,45 ha
- Limita teren ce a generat PUZ. Suprafata = 7,86 ha - in prezent teren liber
- Limita parcela cf. OCPI - E-Terra
- Contur orientativ al constructiilor propuse
- Circulatii carosabile de incinta
- Circulatii si platforme pietonale de incinta
- Spatii verzi de incinta
- Terenuri sportive amenajate in aer liber
- Spatii de parcare



*Nota: Conform PV de constatare in teren (din 23.06.2023) intre CJ Braila si SDN Braila, terenul de amplasament este in administrarea UAT mun. Braila si este situat pe sectorul de drum cuprins intre km. 1+463 stg si km 1+730 stg.

 WESTERN OUTDOOR S.R.L. Reședință: Str. S. Căminuș 46-52, et.1, ap.3, sector 1 Tel: +4021 230 30 31, 230 30 30 - e-mail: info@western.ro	
Arhitectură Planing Consultancy @ www.oppidum.ro	
 oppidum studio	
Coordonator	arh. Bogdan Branesco
Proiectat	dr. arh. Liliana Buhociu
	urb. Andrei Stefan Sabau
	ing. Radu Paul Pirvan
	arh. Ovidiu Rachitan Gabrea
Redactat	Sorin Pasco

Beneficiar:		Unitatea Administrativ Teritoriala Judetul Braila prin Consiliul Judetean Braila
Proiect:		
PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SALA POLIVALENTA - DN22B, KM. 4+520*, MUNICIPIUL BRAILA, JUDETUL BRAILA"		Proiect 3
Plansa:		
POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA (VARIANTA 2)		
		Oct

