

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 41

din 30.01.2024

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Magazin Penny Market cu Carmangerie, Accese Auto și Pietonale, Trotuare, Sistematizare pe Verticală, Reclame pe Fațadă și în Parcare, Stâlp Publicitar, Împrejmuire, Organizare de Șantier și Montare Post Trafo**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Industriei nr. 17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, inițiat de societatea **Goldbach Design & Build S.R.L.**

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa doamnei Viceprimar Doinița Ciocan;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererile societății Goldbach Design & Build S.R.L., înregistrate la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 84682/11.05.2023 și nr. 107038/30.06.2023, 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 A R A S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** pentru obiectivul „**Construire Magazin Penny Market cu Carmangerie, Accese Auto și Pietonale, Trotuare, Sistemizare pe Verticală, Reclame pe Fațadă și în Parcare, Stâlp Publicitar, Împrejmuire, Organizare de Șantier și Montare Post Trafo**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Industriei nr. 17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, inițiat de societatea **Goldbach Design & Build S.R.L**, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CORNELIA NEACȘU

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
IM - Subzonă industria prelucrătoare - UTR 40	6.116,00	100%		
M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)			6.116,00	100%
1. CONSTRUCȚII			3.058,00	50%
2. CIRCULAȚII			2.446,40	40%
3. SPAȚII VERZI			611,6	10%
TOTAL TEREN ZONA P.U.Z.	6.116,00	100%	6.116,00	100%

Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 6.116,00mp conform actelor și măsurătorilor cadastrale.

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT - REGLEMENTAT				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
IM - Subzonă industria prelucrătoare - UTR 40	77.482,31	96%		
CIRCULAȚII	3.437,26	4%	3.437,26	4%
M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)			6.116,00	8%
I2a - Parc industrial cu activități producție industrială și servicii de cercetare, management, depozitare, comercializare, etc.			71.366,31	88%
TOTAL TEREN ZONA P.U.Z.	80.919,57	100%	80.919,57	100%

Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 80.919,57mp conform măsurătorilor din teren.

PLAN URBANISTIC ZONAL

Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Industrial, nr. 17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, nr. cad. 98824, 96610, 96014, 98827, 98832

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat PUZ (nr. cad. 98824, 96610, 96014, 98827, 98832)
- Limită teren studiat conform Aviz de Oportunitate nr. 05 din 2023 - teren reglementat
- Limită cadastru
- Limită PUZ aprobat cu HCL nr. 192/31.03.2022

SITUAȚIE EXISTENTĂ

- Pavilion administrativ (Clădire sindicat) - Corp C2 (nr. cad. 8540 - C2 - incintă scolară) - clădire care se află în procedura de clasare în categoria de "monument" conf. Adresa Direcția Județeană de Cultură Brăila nr. 73/09.01.2023

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONF. PUG BRĂILA APROBAT PRIN H.C.L.M. NR. 2/2001, PRELUNGIT PRIN H.C.L.M. NR. 16/2011, NR. 36/2012, NR. 430/2015 ȘI H.C.L.M. NR. 607/2018

IM40 - subzonă industria prelucrătoare - UTR 40

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONF. PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUȚIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVĂ DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE; AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFIC ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER" APROBAT CU HCL NR. 192/31.03.2022

L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolară

M1a - funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/pietelor principale

M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)

V1c - spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONF. PUG BRĂILA ÎN CURS DE AVIZARE

I2a - Parc industrial cu activități producție industrială și servicii de cercetare, management, depozitare, comercializare, etc.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)

- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Construcție propusă
- Interdicție de construire, zonă posibil a fi afectată de strada propusă c/ PUZ Brăila în curs de avizare

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Spații verzi

ZONE DE PROTECȚIE

- Zona de protecție monument istoric - 100 m

Tabel de coordonate punctelor de studiu				
Nr. Pnt.	Coordonate punct de studiu	Coordonate punct de studiu		Coordonate punct de studiu
	X [m]	Y [m]	Z [m]	
1	426121.842	732519.738	25.138	
2	426130.529	732524.840	25.207	
3	426129.333	732525.950	25.230	
4	426125.497	732526.223	25.217	
5	426125.028	732526.800	25.180	
6	426126.925	732526.917	25.259	
7	426120.148	732526.840	25.134	
8	426201.632	732526.960	25.050	
9	426201.850	732526.963	25.047	
10	426190.287	732526.234	25.149	
11	426184.910	732526.380	25.060	
12	426181.417	732526.241	25.149	
13	426185.811	732526.803	25.000	
14	426181.840	732526.284	25.130	
15	426173.517	732526.294	25.242	
16	426204.46	732526.118	25.083	

Tabel de coordonate punctelor de studiu

Tabel de coordonate punctelor de studiu				
Nr. Pnt.	Coordonate punct de studiu	Coordonate punct de studiu		Coordonate punct de studiu
	X [m]	Y [m]	Z [m]	
1	426080.756	732531.710	25.221	
2	426080.219	732527.860	25.069	
3	426080.208	732526.400	25.101	
4	426081.084	732526.798	25.069	
5	426082.850	732526.900	25.081	
6	426080.025	732527.307	25.036	
7	426080.080	732526.908	25.074	
8	426084.281	732526.270	25.007	
9	426081.060	732526.900	25.079	
10	426084.710	732526.380	25.079	
11	426072.280	732526.870	25.012	
12	426123.370	732527.810	25.023	
13	426128.087	732526.980	25.068	
14	426096.480	732526.820	25.068	
15	426092.780	732527.111	25.030	
16	426093.001	732526.370	25.060	
17	426094.985	732526.430	25.060	
18	426096.230	732526.308	25.138	
19	426096.356	732527.780	25.088	
20	426096.417	732526.711	25.088	
21	426096.596	732526.207	25.016	
22	426096.187	732526.054	25.079	
23	426096.188	732525.507	25.088	
24	426097.580	732525.960	25.088	
25	426097.347	732525.940	25.047	
26	426096.880	732526.193	25.088	
27	426097.070	732527.180	25.040	
28	426096.516	732526.444	25.040	
29	426097.181	732526.070	25.088	
30	426097.449	732526.849	25.079	
31	426097.718	732526.100	25.040	
32	426096.253	732526.811	25.088	
33	426097.080	732526.420	25.040	
34	426096.380	732526.908	25.088	
35	426097.812	732526.627	25.040	
36	426097.711	732526.230	25.016	
37	426097.421	732526.878	25.040	
38	426096.344	732526.100	25.088	

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PENTRU TERENUL CE A GENERAT PUZ

M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)

P.O.T.max = 50%

C.U.T.max = 2,5

P.H. max = P+3F

Client: **GOLDBACH Design & Build S.R.L.**

CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET C CARMANGERIE, ACCES AUTO ȘI PIETONAL TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME ÎN FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STĂLP PUBLICITĂRI ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTAJ POST TRAI

Amplasament:
Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Industrial, nr. 17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, nr. cad. 98824, 96610, 96014, 98827, 98832

proiectant general / specialitate arhitect

GOLDBACH Design & Build S

RO2023/02/02/17 | Aviz
RO23 BACI 1000 (RO23 7148 5001 - UNIC) -
ONE TOWER, Calea Florenței, nr. 100, +
Sector 1, București

GOLDBACH DESIGN & BUILD

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

data: 08.11.2023

scara: 1:1000

autor: arh.urb. Laura - Adriana MICU

proiectant: arh.urb. Laura - Adriana MICU

data: 08.11.2023

URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU
CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE,
TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME
PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STÂLP PUBLICITAR,
ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI
MONTARE POST TRAFU

beneficiar:	GOLDBACH Design & Build S.r.l.
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build S.r.l.
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA MICU
număr proiect:	47/2022
adresa:	Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Industriei, nr. 17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, nr.cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832
faza de proiectare:	Plan urbanistic zonal
perioada de elaborare:	august 2023



revizia: 0

CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE	3
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM	3
CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	3
CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE.....	4
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	4
CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA.....	4
PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	4
CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA	5
INTERESULUI PUBLIC.....	5
CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	5
CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA asigurarea acceselor obligatorii: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE	6
CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	6
CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU	
CONSTRUCȚII.....	7
CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	7
PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	7
CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	7
PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	8
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	8
M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de	
reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole,	
etc.)	8
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	8
Articolul 1. – Utilizări admise	8
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări	9
Articolul 3. – Utilizări interzise	10
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	10
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	10
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	11
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor ...	11
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	11
Articolul 8. – Circulații și accese.....	12
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor	12
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor.....	13
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	13
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	13



Articolul 13. – Spații libere și plantate..... 14

Articolul 14. – Împrejurimi..... 14

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI..... 15

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)..... 15

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)..... 15



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

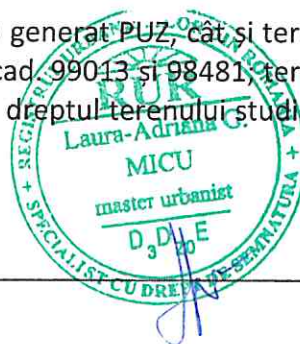
PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația "CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STÂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU".
- 1.2. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- 1.4. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, P.U.Z./R.L.U. aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din zonă.
- 1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor 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.
- 1.6. R.L.U. se aplică, în cazul de față la terenul cu o suprafață totală de **80.919,57mp conform măsurătorilor din teren.**

Suprafața de teren ce a generat documentația PUZ este de 6.116,00mp conform acte și măsurători cadastrale.

Zona studiată prin P.U.Z. cuprinde atât terenul ce a generat PUZ, cât și terenul cu nr.cad. 99013, terenul necadastrat aflat între terenurile cu nr. cad. 99013 și 98481, terenul cu nr.cad. 98826, 98831; un teren necadastrat și str. Industriei din dreptul terenului studiat în partea de est.



CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- P.U.G. Municipiul Brăila aprobat PRIN H.C.L.M. NR.2/2001, prelungit prin H.C.L.M. nr.16/2011, nr.361/2012, nr. 430/2015 ȘI H.C.L.M. nr. 607/2018;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național-Secțiunea a V-a
- H.G. 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;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Alte legi și reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza avizului de oportunitate nr. 5 din 2023 emis de Primăria Municipiului Brăila.



CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). P.U.Z. propus studiază o suprafață de 80.919,57 mp.
- 3.2. Limita zonei studiate prin PUZ este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației "CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STÂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFO", Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Industriei, nr. 17, lot 34/2,

lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, nr. cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zona de producție, depozitare, servicii, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Deșeurile se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.
- 4.6. Se instituie zona de protecție a fiecărui monument istoric conf legii art.59 din legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Conf. art.9 din legea 422/2001 se consideră zona de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100m în localități urbane, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Aspectul exterior al construcțiilor. Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie). Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor de amplasare. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.

CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.
- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.
- 6.3. 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.
- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
- 6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații: pe aliniament sau retrase de la aliniament.
- 6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”
- 6.8. Se respectă cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiunilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire.



CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

- 7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;
- 7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;
- 7.3. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; Accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii.
- 7.4. Accesurile pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- 7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- 7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- 7.8. Accesurile carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere. Ieșirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din incintă, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.
- 7.9. Crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.
- 8.2. Se va face branșarea la rețele edilitare – apă, energie electrică de către beneficiar.
- 8.3. Se poate face branșarea la rețeaua de gaze naturale din zonă.
- 8.4. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- 8.5. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- 8.6. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 8.7. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- 8.8. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.



CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- 9.1. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- 9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
 - împrejurările transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
 - împrejurările la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - împrejurările opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
 - înălțimea maximă a împrejurărilor va fi de 2,50 m;
 - porțițele împrejurărilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejurării.

PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul a generat prezenta documentație PUZ, are o suprafață de **6.116,00 mp** cf acte și măsurători cadastrale. Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat are o suprafață totală de 80.919,57 mp și este delimitat: la nord de terenurile cu nr. cad. 98481 și 98294, la est de strada Industriei, la sud de un teren necadastrat și la vest de terenul cu nr. cad. 84143 și un teren necadastrat.

Terenul studiat a fost împărțit în următoarele zone funcționale:

- **M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)**
- **I2a - Parc industrial cu activități producție industrială și servicii de cercetare, management, depozitare, comercializare, etc**



PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 5/ 2023–terenul aflat în Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Industriei, nr. 17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, nr. cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832, în suprafață de 6,116,00mp cf acte și măsurători cadastrale, se află în intravilanul localității Brăila.

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este în proprietate privată a persoanelor juridice.

Amplasamentul este situat în intravilanul localității Brăila, în partea nordică a localității Brăila, pe Str. Industriei, nr. 17, nr.cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832, jud. Brăila. Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu locuire individuală, locuire colectivă și zone comerciale/servicii de dimensiuni mici.

M2B - FUNCȚIUNI MIXTE CARE NECESITĂ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ, ZONE DE RESTRUCTURARE ȘI DE REINSERARE ÎN ȚESUTUL URBAN AL ORAȘULUI (FOSTE ZONE INDUSTRIALE ABANDONATE, FOSTE UNITĂȚI AGRICOLE, ETC.)

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- spații comerciale;
- servicii;
- spații și galerii comerciale;
- magazin retail/supermagazin/hypermagazin/hypermarket;
- echipamente tehnico-edilitare;
- construcții anexe: container bufet IMBISS și cort – spațiu de servire fast food; container reciclare ambalaje; post trafo; bazin rezervă incendiu; bazin de retenție, stație de pompe; padoc cărucioare -copertină cărucioare; amenajări exterioare incintă (platforme parcare; spații verzi; drumuri; trotuare);
- accese: rutiere – clienți și aprovizionare; pietonale;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- bazin ape pluviale;
- împrejmuirea terenului;
- semnale publicitare, panouri publicitare, totem publicitar și pilon publicitar, reclame;
- organizare de șantier;
- branșare la utilități și rețele instalații; rețele canalizare;



- sport, fitness, aerobice, alimentație publică, supermarket, restaurant, cafea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială, proiecție video, spații administrative, circulații, terase descoperite și altele asemenea;
- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- agenții de turism;
- showroom-uri;
- proiecție video în spații închise/deschise;
- alimentație publică specifică programului de centru comercial;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- amenajări de spații de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, locuri de joacă pentru copii;
- circulații carosabile și pietonale;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații administrative, circulații, terase descoperite etc;
- parcaje în subteran, la sol și multietajate;
- servicii sociale, colective și personale;
- spații verzi plantate, amenajate, scuaruri etc;
- construcții aferente echipării edilitare;
- construcții aferente gospodăriei comunale;
- anexe sanitare;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- depozite cu caracter nepoluant;
- spații de producție cu caracter nepoluant.



Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- (2) se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, de servicii sau adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesele carosabile și pietonale necesare;
- (3) se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament;
- (4) în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- (5) restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee;
- (6) 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;
- (7) 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;
- (8) 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

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) orice utilizări, altele decât cele menționate mai sus;
- (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (3) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- (5) construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalații de artă urbană, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural;
- (6) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- (7) stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- (8) depozitări de materiale refolosibile;
- (9) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (10) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- (11) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.



SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile;
- (2) Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei - 350 mp;
 - să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcții insiruite;
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U;
- (4) Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică

întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat;
- (2) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de min. 5,00 m față de limita proprietății de est;
- (3) 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;
- (4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindowuri, cu excepția elementelor publicitare (totem/pilon/panou publicitar);
- (5) În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor și construcțiilor tehnice, grup electrogen, posturilor trafo, punctelor de branșament/conexiune, echipamentelor de reciclare deseuri, spațiilor verzi, împrejuririlor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare: totemurilor, pilonilor de reclamă, panourilor publicitare, steagurilor;
- (6) Leșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streășină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat;
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale astfel: minim 5,00 m față de limitele laterale din sud și din partea de nord, conform planșei – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”;
- (3) Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de minim 3,00 m conform planșei – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”;
- (4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindowuri;
- (5) În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția elementelor publicitare (totem/pilon/panou publicitar), echipamentelor de reciclare deseuri, echipamentelor și construcțiilor tehnico-edilitare;
- (6) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat;
- (2) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 4,00m;
- (3) Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe aceeași parcelă, va respecta normele prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

- (4) În toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**;
- (2) Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei;
- (3) Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;
- (4) Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii;
- (5) Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor;
- (6) În zona funcțională **M2b** –accesele carosabile (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din Strada Industriei;
- (7) Parcela va avea asigurat în mod direct cel puțin un acces carosabil intrare-ieșire de min. 7m;
- (8) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei Municipiului Brăila. Lucrările se vor executa pe terenuri domeniul public;
- (9) Toate drumurile și accesele propuse pentru deservirea Supermarketului vor fi realizate de către investitor pe cheltuiala proprie. În situația în care sunt necesare lucrări pe domeniul public se va solicita acordul CLM Brăila.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiile de manevră auto și parcare se vor asigura în incintă, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme- P132-93. și potrivit R.G.U. -aferente fiecărei funcțiuni.
- (2) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;



●● un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

(3) Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

(4) Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, conform legislației în vigoare.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) clădiri este de P+3, maxim 20,00 m;

(2) Înălțimea maximă pentru totem/pilon/panou publicitar va fi de maxim 25,00 m.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;

(2) Aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

(3) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor beneficiarului;

(4) Se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;

(5) Firmele, afișajele și mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

(2) Alimentarea cu apă se va realiza prin branșarea la rețeaua de apă existentă în zonă;

(3) Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă;

(4) Apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta terenului) apoi deversată într-un bazin de retenție, prevăzut cu separator de hidrocarburi și ulterior deversate în rețeaua existentă;

(5) Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face din rețeaua electrică locală existentă printr-un post de transformare a energiei electrice;

(6) Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va realiza în sistem individual cu echipamente tehnice specifice fiecărui obiectiv;



- (7) Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale furnizorilor de servicii de telefonie-TV-internet;
- (8) Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin branșarea la rețeaua de gaze existentă în localitatea Brăila;
- (9) Toate clădirile și extinderile realizate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- (10) Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare, conform legislației în vigoare;
- (11) Instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției și cu acordul proiectanților de arhitectură și structură de rezistență;
- (12) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- (13) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- (14) 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;
- (15) Se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de minim 10 % din suprafața totală a terenului;
- (2) Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.;
- (3) Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi înierbat și plantat;
- (4) Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la 100 mp teren, raportat la suprafața totală a terenului și cel puțin 20 % din suprafața de teren situată între aliniament și clădiri.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor impune:
 - împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
 - împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
 - înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
 - porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.
 - împrejmuiri cu panouri fonoabsorbante în cazul în care sunt necesare.



- (2) 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

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) POT max = 50%
- (2) Aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, totem/pilon/panou publicitar, echipamentele tehnico-edilitare nu vor intra în calculul P.O.T.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) CUT max = 2,5

12A - PARC INDUSTRIAL CU ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ ȘI SERVICII DE CERCETARE, MANAGEMENT, DEPOZITARE, COMERCIALIZARE, ETC

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- activități productive complexe nepoluante
- servicii conexe: management, cercetare, formare profesională, depozitare, transport și logistică
- expoziții, târguri
- comercializare produse proprii
- facilități pentru angajați și clienți
- parcare pentru angajați, accese auto
- spații manevră încărcat / descărcat
- spații verzi
- amenajări pentru sport și întreținere
- spații și galerii comerciale;



Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- (2) în cazul utilizării spațiilor din fostele platforme industriale se recomandă adaptarea și conversia funcțional a clădirilor industriale abandonate;
- (3) continuarea, extinderea sau conversia activităților actuale vor fi permise în cu condiția diminuării semnificative a poluării actuale în termen de 3 ani;
- (4) sunt admise activități de cercetare – dezvoltare, depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- (5) se admite comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament.

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) orice utilizări, altele decât cele menționate mai sus;
- (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- (3) amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește concentrația maximă admisă(CMA);
- (4) Funcțiunea rezidențială, cu excepția locuințelor de serviciu și ceste limitate la o suprafață de maxim 1000mp.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) pentru a fi construibile pentru funcțiuni de producție industrială în sistem parc industrial și de activități conexe, parcelele vor avea un front la stradă minim de 25 m și o suprafață minimă de 8000 mp, din care min.35 % spațiu plantat;
- (2) pentru a face parte dintr-un parc industrial, parcelele vor trebui fie să se comaseze, fie să stabilească un protocol de funcționare utilizând în comun anumite părți ale proprietății.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat;
- (2) Pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- (3) clădirile aferente activităților de producție vor fi retrase de la aliniament cu o distanță variind între 6,0m și 10,0m, în funcție de gabaritul străzii;
- (4) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile se pot amplasa în regim continuu (cuplat/alipit sau înșiruit) față de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, doar în cazul în care acestea nu generează incompatibilități sau incomodări;
- (2) în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat pe parcelă cu următoarele distanțe: $D_l = D_p = H/2$, min 6.00 metri;
- (3) Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 2.00 metri de la nivelul solului.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri ($D_i = H/2$, min.6m);
- (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) Acces carosabil obligatoriu de minim 4,00m dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită;
- (2) Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație - artera colectoare - realizată pe terenul unității industriale;
- (3) În cazul fostelor platforme industriale, restructurabile și/sau în curs de reconversie funcțională, se vor realiza străpungeri cu artere carosabile noi, de legătură la nivel orășenesc, în vederea reintegrării acestor terenuri în țesutul urban;
- (4) Terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi utilizate pentru activități productive și de depozitare care necesită acest mod de transport pentru materia primă și produse;
- (5) În cazul defectării liniilor de cale ferată industrială, se vor căuta soluții de reintegrare a terenurilor respective în circuitul funciar al orașului;
- (6) Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță de foc a construcțiilor – 118-99, Art. 2.9.5 privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mica de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de minim 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiile de manevră auto și parcare se vor asigura în incintă, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. -aferente fiecărei funcțiuni.
- (2) În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor pentru angajați sau vizitatori;
- (3) Numărul minim al locurilor de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația construcției conform normelor din Anexa nr. 5 a HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, respectiv art. 5.12:
 - Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) clădiri este de P+4;
- (2) Înălțimea maximă a clădirilor va fi de maxim 18,00 m.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Se va urmări o tratare a clădirilor astfel încât să nu se producă un contrast puternic față de vecinătăți;
- (2) Se va urmări o dispunere a golurilor pe fațadele către zonele publice astfel încât să se armonizeze cu clădirile învecinate și să nu incomodeze viața urbană.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- (2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Pentru asigurarea caracterului de parc, se impune un procent de min. 35% spațiu plantat din suprafața parcelei destinate activităților industriale;
- (2) 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;
- (3) În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- (4) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (5) 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;
- (6) Parcajele vor fi verzi cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurat cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- (7) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Articolul 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) Excepție de la prevederile de mai sus fac activitățile industriale ale ale căror specificații tehnice prevăd un mod special de împrejmuire.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) POT max = 50%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

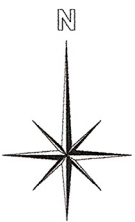
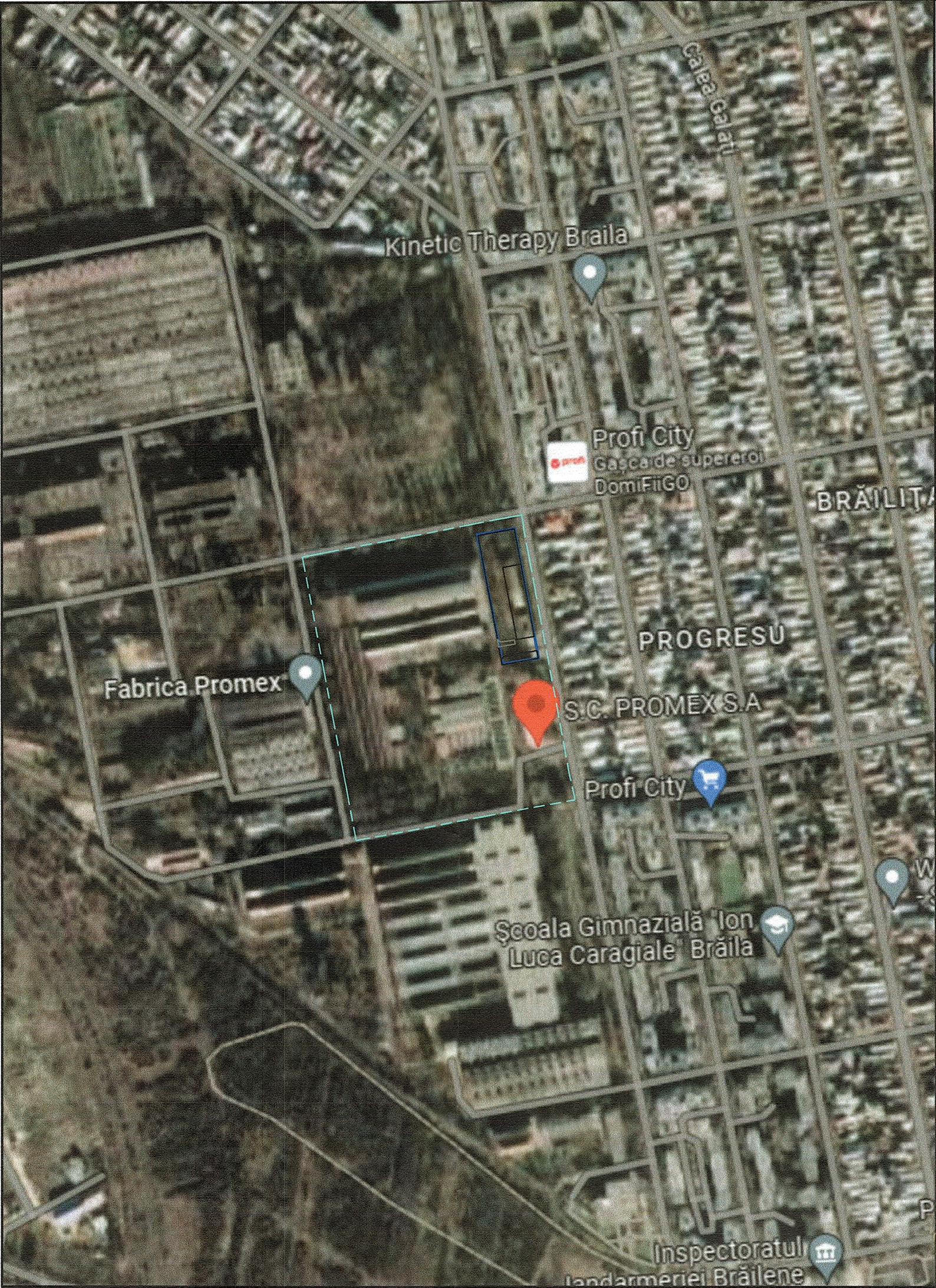
- (1) CUT max = 2,5

vineri, 11 august 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



Șef proiect,
Arch. Urb. Laura-Adriana MICU



PLAN URBANISTIC ZONAL

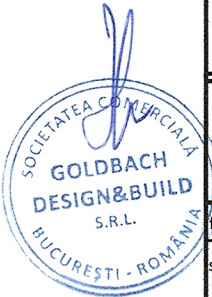
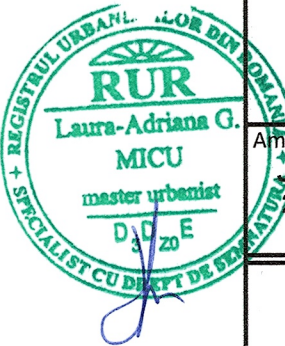
Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Industriei, nr. 17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, nr. cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832

U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

LEGENDĂ

- Limită teren ce a generat PUZ (nr. cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832)
- Limită teren studiat conform Aviz de Oportunitate nr. 05 din 2023
- Limită cadastru

Client:		GOLDBACH Design & Build S.R.L.					
Proiect:		CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STÂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU					
Amplasament:		Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Industriei, nr. 17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, nr. cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832					
proiectant general specialitatea arhitectură:		GOLDBACH Design & Build s.r.l.					
data:		08.2023					
scara:		1:5000					
funcție		nume				semnatura:	
sef proiect:		arh.urb. Laura - Adriana MICU					
proiectat/ desenat:		arh.urb. Laura - Adriana MICU					
verificat:		arh.urb. Laura - Adriana MICU					
cod proiect:		nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșă	cod planșă(eta.nr)/revizia
		47/22	PUZ	U	0	MPL	U01 a





PLAN URBANISTIC ZONAL

Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Industriei, nr. 17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, nr. cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832

U02 ÎNCADRARE ÎN PUG BRĂILA APROBAT

LEGENDĂ

- Limită teren ce a generat PUZ (nr. cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832)
- Limită teren studiat conform Aviz de Oportunitate nr. 05 din 2023
- IM - UTR nr. 40 - Zonă unități industriale/depozitare

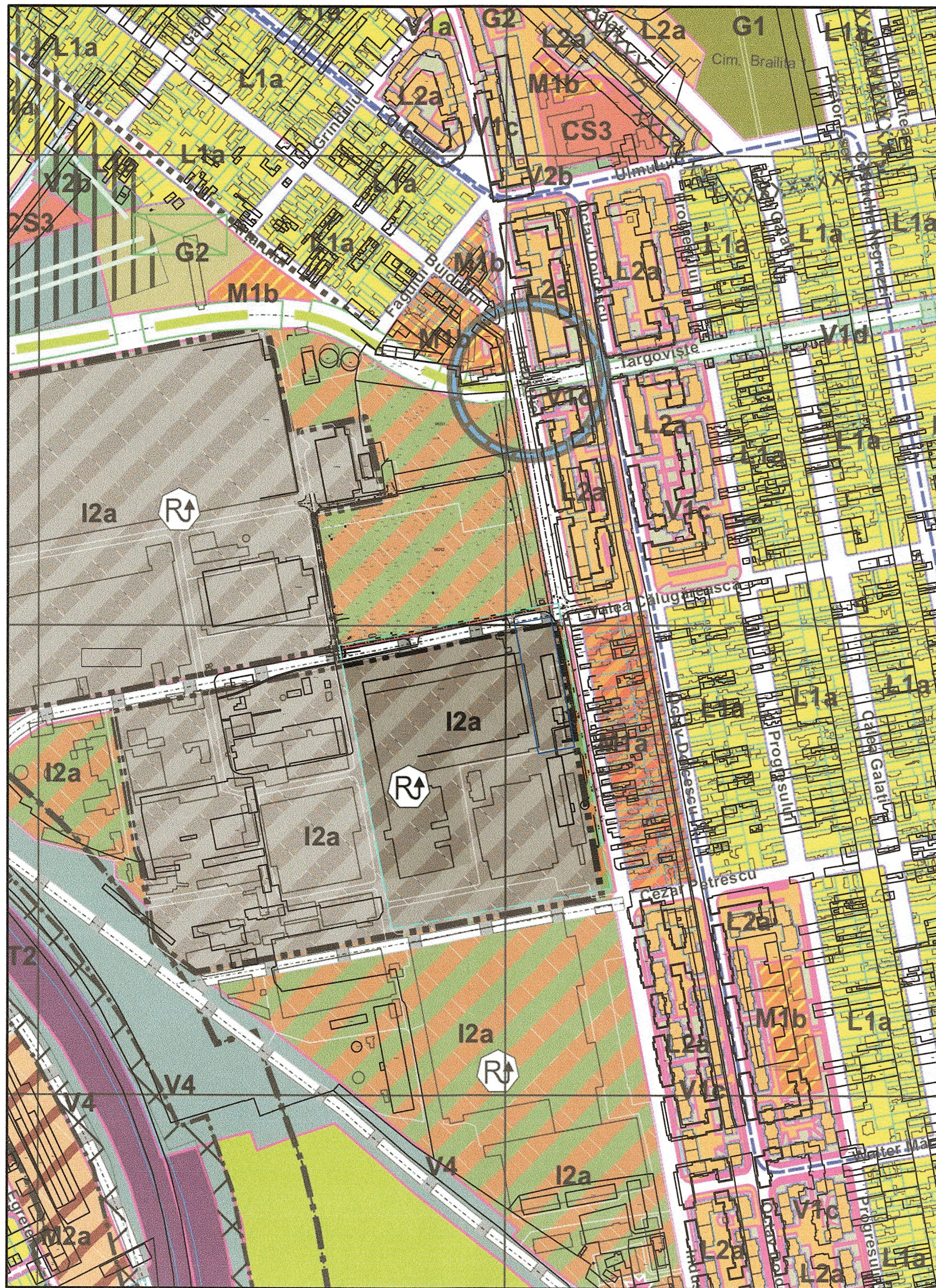
Subzonă funcțională- IM - UTR 40 - Zonă unități industriale/depozitare

INDICATORI URBANISTICI

conf. P.U.G. BRĂILA, aprobat prin H.C.L. nr. 2/2001, prelungit prin H.C.L.M. nr.16/2011, nr.361/2012, nr. 430/2015 și H.C.L.M. nr. 607/2018
POT max = 85%
CUT max = 0,85 mp



Client:		GOLDBACH Design & Build S.R.L.					
Proiect:		CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STĂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU					
Amplasament:		Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Industriei, nr. 17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, nr. cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832					
proiectant general specialitatea arhitectură:		GOLDBACH Design & Build s.r.l.					
GOLDBACH DESIGN & BUILD		140/19510/2017 Ro38517552 RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București office@golbachdb.ro					
Încadrare în PUG Brăila aprobat		data:		08.2023			
		scara:		1:5000			
functie	nume	semnatura:					
sef proiect:	arh.urb. Laura - Adriana MICU						
proiectat/ desenat:	arh.urb. Laura - Adriana MICU						
verificat:	arh.urb. Laura - Adriana MICU						
cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr)/revizia	
	47/22	PUZ	U	0	MPL	U02 a	



PLAN URBANISTIC ZONAL

Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Industriei, nr. 17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, nr. cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832

U02.1 ÎNCADRARE ÎN PUG BRĂILA ÎN CURS DE AVIZARE

LEGENDĂ

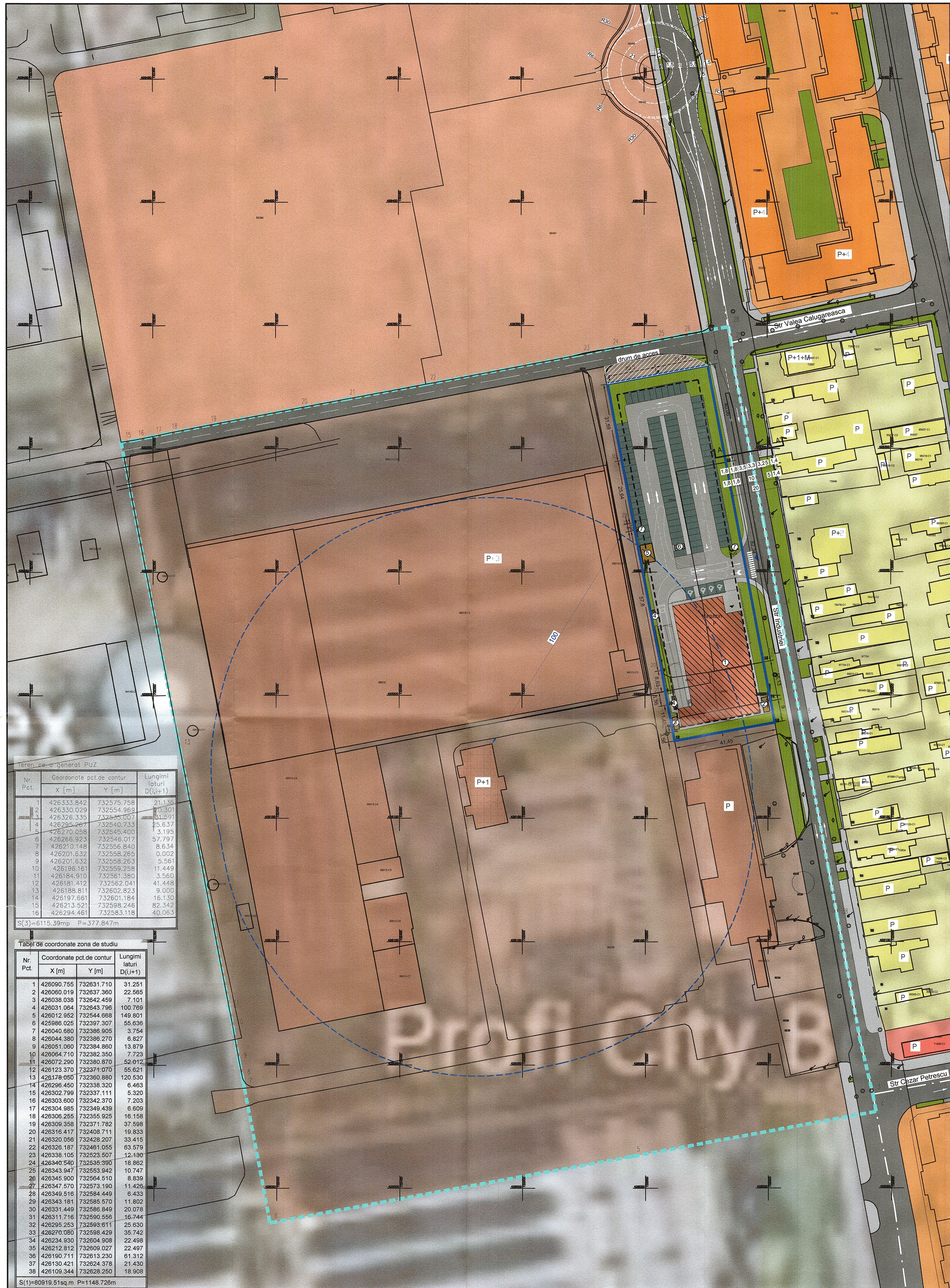
- Limită teren ce a generat PUZ (nr. cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832)
- Limită teren studiat conform Aviz de Oportunitate nr. 05 din 2023
- I2a - Parc industrial - producție - cercetare - depozitare
- Intersecții critice propuse spre re-amenajare
- Circulații carosabile majore (categ.I) rol structurant
- Circulații carosabile propuse orientativ

Subzonă funcțională- I2a - Parc industrial - producție - cercetare - depozitare

INDICATORI URBANISTICI
conf. P.U.G. BRĂILA, în curs de avizare
POT max = 50%
CUT max = 2,5
Rhmax = 18m (P+4)

Client:	GOLDBACH Design & Build S.R.L.						
Proiect:	CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STÂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU						
Amplasament:	Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Industriei, nr. 17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, nr. cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832						
proiectant general specialitatea arhitectură:							
GOLDBACH Design & Build s.r.l.							
J40/19510/2017 Ro38517552 RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București office@golbachdb.ro							
Încadrare în PUG Brăila în curs de avizare							data: 08.2023
							scara: 1:1000
functie	nume						semnatura:
șef proiect:	arh.urb. Laura - Adriana MICU						
proiectat/desenat:	arh.urb. Laura - Adriana MICU						
verificat:	arh.urb. Laura - Adriana MICU						
cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr)	revizia
47/22	PUZ	U	0	MPL	U02.1	a	





PLAN URBANISTIC ZONAL				
Jud. Brăila, Mun.Brăila, Str. Industriei, nr. 17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, nr. cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832				
U5 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ				
LEGENDĂ				
LIMITE				
Limită teren ce a generat PUZ (nr. cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832)				
Limită teren studiat conform Aviz de Oportunitate nr. 05 din 2023 - teren reglementat				
Limită cadastru				
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ				
Zonă locuințe colective				
Teren liber de construcții				
Zonă locuințe individuale				
Zonă industrială				
Pavilion administrativ (Clădire sindicat) - Corp C2 (nr.cad. 8540 - C2 - incintă scularie) - clădire care se află în procedura de clasare în categoria de "monument" conf. Adresă Direcția Județeană de Cultură Brăila nr. 73/09.01.2023				
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ				
Construcție propusă				
Echipamente / Construcții tehnico-edilitare				
Acces carosabil				
Acces pietonal				
Interdicție de construire, zonă posibil a fi afectată de strada propusă cf/ PUG Brăila în curs de avizare				
CIRCULAȚII				
Circulații carosabile				
Circulații pietonale				
Spații verzi				
ZONE DE PROTECȚIE				
Zona de protecție monument istoric - 100 m				
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PENTRU TERENUL CE A GENERAT PUZ				
M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)				
P.O.T. max = 50%				
C.U.T. max = 2,5				
R.H. max. = P+3E				
H. max clădire = 20 m				
H. max elemente publicitare = 25 m				
BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
Zone funcționale	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
IM - Subzonă industria prelucrătoare - UTR 40 - Teren curți	6.116,00	100%	-	-
M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)	-	-	6.116,00	100%
Suprafață construită	-	-	1.386,68	22,67%
Suprafață desfășurată	-	-	1.386,68	-
Suprafață spații verzi	-	-	1.139,39	18,63%
Suprafață parcuri	-	-	1.332,50	21,79%
Suprafață circulație carosabilă	-	-	1.765,37	28,86%
Suprafață alei pietonale, trotuar, rigole, platformă betonată	-	-	492,06	8,05%
P.O.T. Propus	22,67%			
C.U.T. Propus	0,23			
TOTAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	6.116,00	100%	6.116,00	100%
Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 6.116,00mp conform actelor și măsurători cadastrale.				
Legendă				
1. Magazin				
2. Post trafo				
3. Grup electrogen				
4. Pubelă deșeuri				
5. Echipament reciclare				
6. Padoc căruioare				
7. Element publicitar				
Proiectant general specialitatea arhitectură:				
GOLDBACH Design & Build S.R.L.				
Proiect: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STĂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU				
Amplasament:				
Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Industriei, nr. 17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, nr. cad. 98824, 96610, 99014, 98827, 98832				
proiectant general specialitatea arhitectură:				
GOLDBACH Design & Build s.r.l.				
Posibilități de mobilare urbanistică				
data:				08.2023
scara:				1:1000
funcție	nume	semnatura:		
sef proiect:	arh.urb. Laura - Adriana MICU			
proiectat/desinat:	arh.urb. Laura - Adriana MICU			
verificat:	arh.urb. Laura - Adriana MICU			
cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate obiect/lot	tip planșă
47/22	PUZ	U	0	MPL
				U5
				a