



Nr. 215361 / 29.12.2023

ANUNT

Primăria Municipiului Brăila, astăzi, 29.12.2023, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotărâre privind aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru „**Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri. Locuințe colective, Organizare Șantier**” la adresa din municipiul Brăila, Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2, între B-dul Independenței și S.C. Antena 1 – Lot 2, inițiat de societatea **Doraly Mall S.R.L.**

Documentația poate fi consultată pe pagina de internet a instituției, la adresa www.primariabr.ro secțiunea Transparență decizională – Consultare online.

Propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre supus procedurii de transparență decizională se pot depune în scris pe adresa de e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro până la data de 22.01.2024.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri. Locuințe colective, Organizare Șantier**” la adresa din municipiul Brăila, Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2, între B-dul Independenței și S.C. Antena 1 – Lot 2, inițiat de societatea **Doraly Mall S.R.L.**

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care se poate dezbate public proiectul de hotărâre, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 15.01.2024.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon 0239.607.463, e-mail: eugen.kerestely@pmbr.ro, persoană de contact: Eugen Kerestely.

PRIMAR,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri. Locuințe colective, Organizare Șantier**” la adresa din municipiul Brăila, Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2, între B-dul Independenței și S.C. Antena 1 – Lot 2, inițiat de societatea **Doraly Mall S.R.L.**

Având în vedere cererea societății Doraly Mall S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 89046/19.05.2023, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 647/28.11.2023, 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 31.12.2026;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului ale Direcției Arhitect Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Schimbare Funcțională parcelă din M2b în L1b”, la adresa din municipiul Brăila, str. Minerva nr. 31A (fostă str. Minerva nr. 29, Lot 2-31+T37, P275/3/2/2, Lot 18/1), inițiat de domnii Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori, documentație ce a fost supusă informării și consultării publicului;

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, coroborate cu 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, propun Consiliului Local Municipal adoptarea unei hotărâri privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri. Locuințe colective, Organizare Șantier**” la adresa din municipiul Brăila, Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2, între B-dul Independenței și S.C. Antena 1 – Lot 2, inițiat de societatea **Doraly Mall S.R.L.**


PRIMAR,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

PROIECT DE HOTARARE

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri. Locuințe colective, Organizare Șantier**” la adresa din municipiul Brăila, Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2, între B-dul Independenței și S.C. Antena 1 – Lot 2, inițiat de societatea **Doraly Mall S.R.L.**

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea societății Doraly Mall S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 89046/19.05.2023, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 647/28.11.2023, 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 31.12.2026;

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 Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri. Locuințe colective, Organizare Șantier**” la adresa din municipiul Brăila, Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2, între B-dul Independenței și S.C. Antena 1 – Lot 2, inițiat de societatea **Doraly Mall 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 Doraly Mall 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.

P R I M A R,
VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN



Structura cladirilor existente in zona de studiu:

- A7/ A5/ A4/ A3/ A2/ A1 - cladiri durabile din zidarie de caramida cu plasee de beton (regim de inaltime: P + 7E/ P + 5E/ P + 4E/ P + 3E/ P + 2E/ P + 1E);
- C1/ Cp - cladiri semidurabile din zidarie de caramida, cu plansee de lemn (regim de inaltime: P + 1E/ Parter);

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI

CS1;	POT max. = 50%	CUT. max. = 3.00
CIP1;	POT max = 50%	CUT. max = 2.50
V1;	POT. max= 15%	CUT. max. = 0.20

INDICATORI URBANISTICI PROPU SI

CS1;	POT max. = 50%	CUT. max. = 3.00
CIP1;	POT max = 50%	CUT. max = 2.50
CIP2;	POT max = 50%	CUT. max = 2.50
V1;	POT. max= 15%	CUT. max. = 0.20
V2;	POT. max= 15%	CUT. max. = 0.20

LEGENDA:

---	Limite	Limita zonei de studiu
---	Limita de proprietate a parcelei ce a generat P.U.Z.	
---	Limita zonei protejate, cf. PUZ	
---	Centrul istoric	
---	Limita zonei protejate SIR 6c	
---	Aliniament propus	
---	Circulatii carosabile - categoria II	
---	Circulatii carosabile - categoria III	
---	Circulatii pietonale	
---	Pista pentru biciclete - propusa	
---	Intersectie propusa spre modernizare	
---	Zonificare - propuneri	
---	Funcțiuni cu caracter central (servicii, învățământ, sănătate, instituții administrative) - CS1	
---	Locuire individuala si servicii - CIP1	
---	Locuire colectiva si servicii - CIP2	
---	Spatii verzi publice si private - V1	
---	Spatii verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuire colectiva-V2	
---	Pietonal recomandat	
---	Zona parcare teren investitor	
---	Monument - Fostul Liceu de fete, azi Colegiul National "Gh. M. Murgoci"	
---	Cod LMI: BR-II-m-B-02110	

BILANT TERITORIAL PROPOS PENTRU PARCELA CE GENEAREAZA P.U.Z.	
Suprafata parcela P.U.Z. = 1398.00 mp	MP
Imobil locuinte colective +servicii	630.00 45.00
Spatii verzi amenajate	297.60 20.00
Alai, trotuar, carosabil	469.40 35.00
TOTAL	1398.00 100.00

BILANT TERITORIAL EXISTENT CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR.10/2022	
CIP 1 -ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII	MP 6633.00 14.35
CIP 2 -ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII	3132.00 6.85
CS1 - ZONA CU CARACTER CENTRAL	12386.00 27.20
VI-V2- SPATII VERZI	5580.40 12.25
T- ALEI, CAROSABIL, TRANSPORT	17850.60 39.15
TOTAL	45582.00 100.00

EXISTENT	
MP	%
CIP - ZONA SUBZONA CENTRAL ISTORICA PROTEJATA	9765 21.40
CS- FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL	12386.00 27.20
V- SPATII VERZI	5580.40 4.85
T- ALEI, CAROSABIL, TRANSPORT	17850 38.15
TOTAL	45582.00 100.00

S.C. ED COM '96 SRL		CE 8518149	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
Sediul:CONSTANTA, b. dul TOMIS, nr.143A		11/3/1522/1996	"CONSTRUIRE IMOBIL. FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER
cladirea PROIECT S.A. parter			
office.edcom@gmail.com			
tel. 0241555005/2780740-565368			
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara
Seif proiect	ARR. AL. COSTANDACHE		1:1000
Coordonator urbanism	CARR. R. UNGUREANU		
Proiectat			
Desenat	M. UNGUREANU		11/2023
Reglementari Urbanistice			
Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.			
Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2			
Titlul plansei			
P. nr.			
Faza			
PUZ			
U 05			

ANEXA NR.2
LA HCM NR.

**CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIONE MIXTA, COMERT, SERVICII,
ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE SI ORGANIZARE
SANTIER**

- JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BDUL A.I.CUZA, NR. 1- LOT 1- FALEZA LOT 2

INTRE

BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2

A. PIESE SCRISE

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

- I.1. Rolul RLU
- I.2. Baza legala a elaborarii
- I.3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
 - II.1.1. Zone construite protejate
- II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
 - II.2.1. Expunerea la riscuri naturale
 - II.2.2. Asigurarea compatibilitatii functiunilor
- II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT
 - II.3.1. Retrageri minime obligatorii
 - II.3.2. Orientarea fata de punctele cardinale
- II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor
 - II.4.1. Accese carosabile
 - II.4.2. Accese pietonale și piste de biciclete
- II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
- II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

- II.6.1. Parcelarea
- II.6.2. Înălțimea construcțiilor
- II.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor
- II.6.4. Parcaje
- II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.
- II.7.1. Amplasarea de spații verzi
- II.7.2. Împrejurimi

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- III.1. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.

C - ZONA FUNCȚIUNILOR CU CARACTER CENTRAL

CS1 - Subzona cu funcțiuni cu caracter central, situate în afara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate

CS1 - subzona cu funcțiuni cu caracter central (servicii, învățământ, sănătate de nivel zonal, instituții administrative).

CIP - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

CIP1 - locuire individuală și servicii;

CIP2 - locuire colectivă și servicii;

V - ZONA SPAȚIILOR LIBERE ȘI PLANTATE

V1 - spații verzi publice și private

V2 - spații verzi publice în cadrul ansamblurilor de locuințe colective;

T – ZONA TRANSPORTURILOR

T1 - Subzona transporturilor rutiere.

V. ANEXA

Extras din RLU prezent pentru parcela ce a generat P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) stabileste ansamblul de reglementari, la nivelul zonei studiate, de ocupare a terenurilor si de amplasare si dimensionare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora, precum si a plantatiilor, in vederea asigurarii conditiilor de dezvoltare durabila.

Are menirea de a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a zonei, in acord cu potentialul acesteia si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

Planul urbanistic aferent zonei cuprinse in Municipiul Braila, B-dul Al. I. Cuza si Regulamentul local de urbanism (RLU) detaliaza si particularizeaza prevederile regulamentului general de urbanism in raport cu situatiile specifice din teren si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor si realizarea investitiilor.

Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in RLU, sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizata a proiectelor, in decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odata aprobat, impreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai respectand prevederile Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia inițiala.

Autoritatile publice locale aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata, durabila a zonei si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

I.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL –

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA, COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE SI ORGANIZARE SANTIER stau:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare (RLU intra in vigoare dupa aprobarea sa in Consiliul Local Municipal Braila si nu poate fi modificat decat in conditiile si in limitele prevederilor

- legale prevazute in *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificarile si completarile ulterioare);
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat pana la data de 30 dec. 2014;
 - "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000";
 - "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata;
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
 - Legea nr. 153/2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale;
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare;
 - Noul Cod Civil, republicat in M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 si Legea nr. 74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
 - Hotararea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deseurilor;
 - Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
 - Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 146/2013 pentru modificarea si completarea Legii nr. 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii arhitectural ambientale a cladirilor;
 - H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si continutul hartilor de risc natural la alunecari de teren si inundatii;
 - O.U.G. nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
 - Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;
 - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
 - Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara;
 - H.C.L nr. 238/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului;

- Lista Monumentelor Istorice actualizata prin ORDIN nr. 2.828 din 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute, cu modificarile ulterioare;
- Hotararea nr. 273 din 14 iulie 2010 a CLM Braila privind aprobarea PUZ - Centrul Istoric al Mun. Braila, proiectant General: INCD URBANPROIECT BUCURESTI, 2008.

• 1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica in procesul de elaborare, avizare si aprobare a Planului Urbanistic Zonal – *"CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA, COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE SI ORGANIZARE SANTIER"*, in procedura de emitere a certificatului de urbanism si in activitatile de proiectare, autorizare si realizare a constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, din zona studiata prin PUZ, potrivit legislatiei in vigoare.

La emiterea autorizatiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii populatiei, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor PUZ-ului in acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementari privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor.

Prin planul urbanistic zonal (PUZ) se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Reglementarile pentru zona studiata, se vor armoniza cu reglementarile propuse prin:

- PUG Municipiul Braila aprobat prin HCL nr. 2/2001, prelungita prin HCLM nr. 16/2011, HCLM361/2012, HCLM 430/2015, HCLM 607/2018
- PUZ "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA", aprobat prin HCLM nr. 273/14.07.2010.

Intreaga suprafata reglementata prin PUZ are o suprafata totala de aproximativ 45582,00mp si se afla in intravilanul Municipiului Braila, UTR 19.

R.L.U. aferent acestui proiect stabileste reglementari specifice pentru fiecare subzona functionala din teritoriul P.U.Z., astfel:

- C - ZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL

CS1 - Subzona cu functiuni cu caracter central, situate in afara zonei istorice protejate, in prelungirea acesteia sau in locatii dispersate

CS1 - subzona cu functiuni cu caracter central (servicii, invatamant, sanatate de nivel zonal, institutii administrative)

- CIP - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

CIP1 - locuire individuala si servicii;

CIP2 - locuire colectiva si servicii;

- V - ZONA SPATIILOR LIBERE SI PLANTATE

V1 - spatii verzi publice si private

V2 - spatii verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuinte colective;

- T – ZONA TRANSPORTURILOR

T1 - Subzona transporturilor rutiere

Terenurile cuprinse in teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietatii, din:
Proprietate publica

- Domeniul public al Municipiului Braila (de interes local).

Proprietate privata

- Domeniul privat al Municipiului Braila;

- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

II.1.1. Zone construite protejate

In zona studiata, conform *Listei Monumentelor Istorice 2015 (Lista actualizata prin ORDIN nr. 2.828 din 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute, cu modificarile ulterioare. Ordinul a fost publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016, avand un caracter oficial si legal)*, monumentele istorice clasate sunt urmatoarele:

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
92	BR-II-m-B-02110	Fostul Liceu de fete, azi Colegiul National "Gh. M. Murgoci"	Municipiul Braila	B-dul Independentei, nr. 4	1890

In PUZ "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA", monumentul istoric mai sus mentionat face parte din zona de protectie **ZIR 6: "monumentele disparate din afara siturilor si ansamblurilor istorice construite protejate"**, subzona **SIR 6c**, pentru care s-au stabilit reglementari prin RLU aferent PUZ "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA".

Se mentin: Utilizarile admise, Utilizarile admise cu conditionari, Utilizarile interzise, precum si reglementarile pentru zona istorica de referinta din PUZ "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA".

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Conform Planului Urbanistic General al mun. Braila, dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, in urmatoarele situatii:

- a. existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate;
- b. prezenta unor vestigii arheologice;
- c. existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului;
- d. existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase;
- e. existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren.

Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

II.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Riscul natural reprezinta posibilitatea de producere a unor elemente ale mediului inconjurator, daunatoare omului si cauzate in general de forte exterioare lui.

Riscurile naturale considerate in prezentul regulament sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: instabilitate taluzuri (tasari, alunecari de teren, ravene), zone cu risc de inundabilitate si risc potential de inundabilitate.

Prin **hazarde naturale** se inteleg: fenomene meteorologice periculoase (furtuni, inundatii, tornade, seceta, inghet), incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica (alunecari de teren, cutremure de pamant) delimitate prin harti de hazard si risc, in conformitate cu legislatia in vigoare, si/sau prevazute in cadrul documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism.

Planificarea dezvoltarii va tine cont de delimitarea zonelor vulnerabile la hazardele naturale si va avea in vedere masuri pentru reducerea riscului asociat acestora, sau in cazuri exceptionale, pentru mentinerea riscului in limitele existente.

Utilizari admise

Constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc).

Utilizari admise cu conditii

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/ 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, in zonele de frig, cu panza freatica agresiva.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile afectate de riscuri naturale, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

Cu scopul evitarii riscului de producere a dezastrelor naturale de tip risc de inundatii si risc potential de inundatii, precum si asigurarii protectiei locuitorilor impotriva acestora, pentru orice constructie (cu exceptia lucrarilor de aparare si a imprejmuirilor) aflata pe o parcela afectata de astfel de riscuri naturale este interzisa autorizarea construirii in lipsa unor studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, care vor stabili conditiile amplasarii de noi constructii, precum si lucrarile necesare pentru inlaturarea sau atenuarea riscurilor si va fi avizata conform legii, de catre autoritatea competenta in protectia mediului sau alte organisme interesate, dupa caz;

Pentru orice constructie amplasata pe o parcela aflata partial sau integral in zonele cu risc mare de inundabilitate (cf. Agentiei Nationale Apele Romane), eliberarea autorizatiei de construire este conditionata de obtinerea avizului emis de Agentia Nationala Apele Romane si de o declaratie pe propria raspundere a proprietarului privind asumarea riscului in caz de inundatie.

Utilizari interzise

Este strict interzisa autorizarea executarii constructiilor sau a lucrarilor de amenajare pentru adancimi ale apei mai mari de 1,5 metri sau, unde indicatorul adancime x viteza apei este mai mare de 2 m²/s, cu exceptia podurilor, a constructiilor hidrotehnice sau a conductelor si cablurilor subacvatice.

II.2.2. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Functiunile urbane reprezinta activitati umane specifice care se desfasoara intr-o localitate, intr-o anumita perioada de timp, localizate teritorial si definite de indicatori spatiali si indicatori de functionare.

Tesutul urban reprezinta structura unei zone, teritoriu sau localitate constituita in timp, cu particularitati ce tin de functiunea specifica dominanta, traditia culturala, conditiile de mediu, si care e definita de configuratia parcelelor si a tramei stradale, distributia spatiilor publice si a spatiilor private, volumetrie si modalitati de ocupare a parcelelor de constructii, etc.

Utilizari admise

Se admite autorizarea directa pentru constructiile care respecta conditiile de amplasare in functie de destinatia acestora in cadrul localitatilor, asa cum sunt prevazute in anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 (actualizat pana la data de 30 decembrie 2014).

Utilizari admise cu conditii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, conform prezentului regulament de urbanism;

In cazul juxtapunerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile se va prevedea o zona de protectie; marimea zonei de protectie depinde de reglementari tehnice specifice.

Utilizari interzise

Pentru parcelele pe care exista, la momentul aprobarii prezentului regulament, utilizari care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise constructii sau amenajari care au ca rezultat cresterea suprafetei utile destinate acestor utilizari.

II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

II.3.1. Retrageri minime obligatorii

In zonele libere de constructii sau partial construite, stabilirea regimului de aliniere se face, de regula, pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD).

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierea impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acesteia.

Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate la aliniament sau retrase de la aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau pastrand traditia zonei.

In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate:

- in regim inchis (insiruite, in regimul curtilor inchise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate;
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Prevederile se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei.

Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza, in principal, pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere), pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor si pe cele cuprinse in RLU al unei documentatii de urbanism (PUZ sau PUD). Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate de normele locale, dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri, dupa caz;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor in cazul cand parcela se invecineaza cu surse de poluare (constructii industriale, amenajari comerciale etc.);
- necesitati de conservare a specificului tesutului urban, avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor, in regim izolat, cuplat, insiruite sau in sistemul curtilor inchise sau deschise;
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor, in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban.

Utilizari admise

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, stabilite prin RLU sau în situatii locale speciale, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite prin documentatiile de urbanism legal aprobate, pe baza avizului autoritatilor publice responsabile cu situatiile de urgenta.

In situatia existentei unui calcan, autorizarea executarii constructiilor este permisa daca se realizeaza lipirea la acesta.

Utilizari admise cu conditii

Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri militari, recomandandu-se - daca cerintele de interventie sau conditiile locale nu impun altfel - sa se asigure:

- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fatada vitrata (doua pentru cladiri inalte, foarte inalte sau cu sali aglomerate), precum si accesul autospecialelor de interventie la intrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto etc.);
- posibilitatile de acces al mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de 2 m; in cazurile cand acest lucru nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m.

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de amplasarea de semnalizari, imprejmuiiri, mobilier urban etc.;

Nu se asigura acces pentru autospecialele de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50 metri.

11.3.2. Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate).

Insorirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina pe baza calculelor astronomice partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire

de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si de radiatiile solare directe.

Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice.

In Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei apar urmatoarele reglementari:

- Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale), cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor;

- Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmareste respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie;

- Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate;

- Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor;

- Reducerea vizibilitatii cerului din interiorul incaperilor (si implicit posibilitatile de insorire ale acestora), se poate compensa, atunci cand functiunea constructiei o cere, prin marirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul general de Urbanism din 27 iunie 1996, actualizat pana la data de 30 decembrie 2014.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

II.4.1. Accese carosabile

Accesul la drumurile publice reprezinta accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela.

Accesul direct reprezinta posibilitatea de intrare-iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati.

Servitutea de trecere reprezinta o dispozitie juridica reglementata de Codul civil, conform careia proprietarul al carui teren este infundat (fara nici o iesire la drumul public), poate cere sa i se permita trecerea pe proprietatea vecinului, in scopul exploatarei fondului sau, cu obligatia de a-l despagubi proportional cu pagubele produse. Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata, cat si pe terenurile apartinand domeniului public, in localitati urbane sau rurale si se inregistreaza in evidentele cadastrale.

Drumul public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administratiei publice.

Strazile sunt drumurile publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire (strada, cale, sosea, alee, fundatura).

Categoria strazii se stabileste in functie de rolul si de caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecarei categorii de strazi se face in conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a constructiilor.

Utilizari admise

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numarul si configuratia acestora se determina conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

Curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 500 mp si inchise pe toate laturile de constructie, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente ori la o diferenta de nivel mai mica de 0,50 m fata de aceste circulatii, se prevad obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m latime si 4.20 m inaltime;

Pentru curtile interioare mentionate, situate la diferente mai mari de 0,50 m (fara acces carosabil) se asigura numai acces pentru personalul de interventie (treceri pietonale), cu latime de min. 1,50 m si inaltime de 1,90 m.

Utilizari admise cu conditii

In mod exceptional, constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri. Numarul si configuratia acestor accese se determina conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

II.4.2. Accese pietonale și piste de biciclete

Prin accese pietonale, in sensul prezentului RLU, se intelege cale de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar, de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie. Constructiile si amenajarile la care se asigura accese pietonale, precum si constructiile de accese pietonale reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta.

In sensul prezentului RLU, piste de biciclete pot fi:

- portiuni ale cailor de circulatie carosabile sau pietonale, trasate si marcate in scopul parcurgerii cu bicicleta, avand un traseu care urmareste traseul circulatiilor carosabile- latime 1,25 - 1,50 m;
- piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulatiilor carosabile- latime 1,25-1,50 m.

Utilizari admise

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare precum si a celor care folosesc mijloace de transport nemotorizat.

Utilizari admise cu conditii

Accesele pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

II.5. Asigurarea echiparii edilitare

Echiparea edilitara este definita ca ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora. La elaborarea documentatiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va tine seama de conditiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, marirea capacitatii sau inlocuirea retelelor de apa-canal.

Utilizari admise

Orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Utilizari admise cu conditii

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati;

In cazul unor investitii (parcelari, ansambluri de locuinte, constructii de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatea publica locala sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finantare, autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.

Pana la realizarea retelelor publice de apa-canal, in baza avizului de la Agentia de Mediu si Agentiei Nationale Apele Romane se poate accepta o solutie individuala de alimentare cu apa si/sau canalizare; dupa extinderea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă; de asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural; pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic rutier și redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.

Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice; pentru construcții izolate (sedii de fermă, cantoane, etc.) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv din astfel de surse.

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.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

II.6.1. Parcelarea

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 igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului RLU, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (în general, se recomandă 250 mp);
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei; în sensul prezentului RLU, loturile din parcelarul existent, destructurat, au raportul de la 1/1 la rapoarte mai mici de 1/3 (ajungând chiar la 1/7); pentru lotizările noi, se recomandă să nu se depășească raportul de 1/3.

Este obligatorie elaborarea P.U.Z. in cazul parcelarilor rezultate din divizarea unei parcele in mai mult de 3 subparcele, conf. L 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea si completarea L350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil. Sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip P.U.Z..

Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip P.U.D.

Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire. Densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001.

Conditii generale de construibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii minime:

- acces carosabil la drum public sau privat;
- asigurarea accesului la energia electrica, la rețeaua de distributie apă potabila, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;
- respectarea conditiilor specifice zonelor de risc;
- un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum, si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Nu este considerata operatie de parcelare operatiunea de dezmembrare in doua parcele construibile cu respectarea conditiilor generale de construibilitate a parcelelor. Accesul la una dintre cele doua parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate in conditiile Codului civil care asigura accesul carosabil.

Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare si prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie mica, servicii, birouri etc.) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism, avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.



În zonele cu parcelari existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul RLU), și în situația în care apar cazuri specifice privind forma și dimensiunile parcelelor existente, autorizarea executării construcțiilor noi se va putea face cu respectarea unor documentații de tip PUD întocmite pentru cazurile punctuale, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelate **incluse în planuri urbanistice locale (PUZ, PUD)** aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament local de urbanism, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

Operațiunile de reparcelare sunt premise doar în contextul unei acțiuni participative a tuturor co-proprietarilor și a municipalității locale, și doar în baza unui PUZ întocmit conform legislației în vigoare, cu aviz de oportunitate.

II.6.2. Înălțimea construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului RLU, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alături, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

II.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea constructiei;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului si ale detaliilor;
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor si al anexelor vizibile dinspre spatiul public va fi corelat cu cel al cladirii (cladirilor) principale situate pe parcela.

Se interzic interventiile asupra cladirilor de natura sa distruga unitatea constructiei (de genul inlocuirii partiala a acoperisului, vopsitorii partiala, etc.) justificate de apartenenta la proprietari diferiti.

In vederea pastrarii si ameliorarii imaginii urbane in zona studiata:

- se interzice amplasarea spre strada a anexelor gospodaresti si a garajelor, cu exceptia cabinelor de poarta integrate in imprejmuire sau in constructie provizorie;
- se interzice amplasarea spre strada a depozitelor;
- se interzice amplasarea constructiilor cu fatada posterioara spre strada;
- se interzic calcane orientate spre strada;
- se interzice amplasarea structurilor de vanzare de dimensiuni medii/mari (Scom>400mp) cu fatade oarbe spre strada;
- se recomanda aprobarea unui standard local pentru adaposturi de transport public, chioscuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal;

• se interzice dispunerea antenelor satelit, unitatii exterioare ale sistemelor de climatizare, a cosurilor metalice de evacuare si a altor elemente ale instalatiilor care nu fac parte din arhitectura initiala a constructiilor pe fatadele orientate spre circulatiile publice ale cladirilor din zona de protectie a monumentelor si zona de locuit.

Se interzice amplasarea constructiilor provizorii pe domeniul public. Exceptie de la aceasta prevedere fac:

- ansamblurile de constructii provizorii modulate, cu amplasare reglementata, corespunzand standardului local;
- chioscuri de ziare si flori;
- adaposturi pentru statii de transport public;
- constructii provizorii tip cort, rulota mobila, standuri mobile, chioscuri mobile, cu ocazia unor evenimente.

II.6.4. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform fiecărei subzone functionale in parte, din prezentul RLU.

Autorizarea constructiilor cu functiune publica, comerciala sau de birouri se emite cu conditia asigurarii si spatiilor de parcare pentru biciclete.



II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi.

II.7.1. Amplasarea de spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prezentului RLU. Este obligatorie respectarea procentului minim de spatii plantate reglementat pentru fiecare zona functionala.

Conform legislatiei in vigoare, este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor incadrate in categoria spatiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, cu exceptia realizarii unor lucrari de utilitate publica.

In toate cazurile, plantarea va tine seama de exigentele de siguranta ale constructiilor de pe parcela in cauza si de pe parcelele invecinate, precum si de necesitatile de iluminare ale acestora.

Intretinerea si amenajarea spatiilor verzi publice este in sarcina detinatorului sau administratorului fiecarui teren in parte, conform destinatei acestora.

Conform prevederilor prezentului P.U.Z. si R.L.U., in unele spatii plantate este interzisa construirea (cu exceptia dotarilor tehnice si a lucrarilor de intretinere), in timp ce in altele, construirea este permisa in limitele stabilite de prezentul R.L.U., in functie de specificul fiecarei zone.

Se recomanda ca plantarea spatiilor verzi sa se faca in proportie de minim 70% cu specii locale, adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice; in baza Conventiei privind Diversitatea biologica ratificata prin Legea 58/1994 la plantarea spatiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; exceptii de la aceasta regula se admit numai in baza unui aviz de specialitate, potrivit legislatiei in vigoare.

Vegetatia inalta, matura va fi protejata si pastrata pe toata suprafata zonei studiate, conform conditiilor prevazute la nivelul zonelor si subzonelor functionale precum si a unitatilor teritoriale de referinta.

Interventiile asupra vegetatiei din zonele de protectie a monumentelor si din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul autoritatilor locale din domeniu.

La realizarea strazilor noi, precum si la reabilitarea strazilor pe care nu exista plantatii, daca prospectul permite amplasarea de spatii verzi de aliniament, se vor planta arbori, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- pozitiile, sistemul de plantare si esenta arborilor vor fi stabilite prin documentatiile tehnice;
- arborii vor avea inaltimea minima de 2,50 m;
- arborii vor avea circumferinta minima a trunchiului de 14,00 cm (masurata la un metru deasupra solului);
- distanta minima intre axa trunchiului si pozitia retelelor edilitare va fi de 1,50 m.

Procente minime de spatii verzi pe functiuni obligatoriu de asigurat in incinte pe raza zonei studiate:

- constructii comerciale (nu depozite comerciale) si alimentatie publica, servicii: minim 5% din suprafata totala a terenului- spatii verzi cu rol decorativ si de agrement;
- constructii de cult: minim 25% din suprafata totala a terenului- spatii verzi cu rol decorativ si de protective;
- constructii culturale: minim 10% din suprafata totala a terenului- spatii verzi, spatii de joc si de odihna;
- constructii de invatamant: pentru scoli primare, gimnaziale, spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei; pentru afterschool si cluburi ale copiilor spatiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafata incintei;
- constructii de sanatate: pentru camine de batrani, institutii de asistenta de specialitate si alte asemenea, alinamente de protectie si parc organizat pentru bolnavi: minim 10 mp/pacient dar nu mai putin de 20% din suprafata incintei; pentru crese, leagan de copii: minim 10 mp/copil dar nu mai putin de 20% din suprafata incintei; alte categorii de constructii pentru sanatate: minim 15% din suprafata incintei;
- constructii de locuinte: pentru toate tipurile de locuinte spatiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, etc.) vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei;
- pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul subzonelor functionale; in cazul in care in cadrul subzonelor functionale sunt specificate procente mai mari de spatii verzi se aplica prevederile specifice.

Toate prevederile Legii nr. 24/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane sunt implicate in prezentul RLU.

Spatiile verzi existente si inregistrate in Registrul spatiilor verzi sunt inalienabile sub aspectul limitelor, compozitiei spatiale majore si a vegetatiei.

II.7.2. Imprejmuiri

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, 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 proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt **de interes public**, datorita calitatii de participante la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara, ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice etc.

Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale suficient de rezistente si de bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmasorii factori urbanistici:

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- functiunea constructiei pe care este amplasata parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al subzonelor;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor in mediul urban.

Imprejmuirile trebuie sa raspunda exigentelor Codului civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Utilizari admise

In conditiile prezentului RLU, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri, in conformitate cu specificul local:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor;
- elementele specifice de reglementare se regasesc pentru fiecare subzona functionala in parte.

Utilizari admise cu conditii

Pentru coherenta imaginii urbane, de regula, imprejmuirile la strada vor respecta inaltimea imprejmuirilor adiacente iar soclul va respecta inaltimea soclurilor imprejmuirilor adiacente.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.



În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvență relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Utilizări interzise

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor.



III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Delimitarea finală a PUZ, propusă prin "Studiul de delimitare a zonei analizate" a fost stabilită astfel prin Avizul de oportunitate nr. 10/2022, emis de Primăria Municipiului Braila.

Teritoriul P.U.Z. „CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIONE MIXTA (LOCUINTA + SERVICII), IMPREJMUIRE, PLATFORMA GUNOI, ORGANIZARE DE SANTIER SI ELABORARE PUZ” este cel figurat în Planșa nr. U4. – SITUATIA EXISTENTA.

III.1. Unitati si subunitati functionale

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele subzone functionale:

C - ZONA FUNCTIONILOR CU CARACTER CENTRAL

CS1 - Subzona cu functiuni cu caracter central, situate în afara zonei istorice protejate, în prelungirea acestora sau în locații dispersate

CS1 - subzona cu functiuni cu caracter central (servicii, învățământ, sănătate de nivel zonal, instituții administrative)



CIP - ZONA CU FUNCTIONI MIXTE

CIP1 - locuire individuală și servicii;

CIP2 - locuire colectivă și servicii;

V - ZONA SPATIILOR LIBERE SI PLANTATE

V1 - spații verzi publice și private

V2 - spații verzi publice în cadrul ansamblurilor de locuințe colective;

T – ZONA TRANSPORTURILOR

T1 - Subzona transporturilor rutiere

Fiecare dintre aceste subzone face obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 1 - Utilizari admise;
- Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari;
- Articolul 3 - Utilizari interzise;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni);
- Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament;
- Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela;
- Articolul 8 - Circulatii si accese;
- Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor;
- Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;
- Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor;
- Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara;
- Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate;
- Articolul 14 - Imprejmuiri;



SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

Reglementarile cuprinse in Secțiunea IV, pentru fiecare din subzonele din prezentul PUZ, se vor corobora, obligatoriu si cu cele prevazute la capitolul I (*Principii generale*), capitolul II (*Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*) si capitolului III (*Conditii de amplasare si de conformare a constructiilor*) din prima parte a prezentului RLU.



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

C - ZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu functiuni de tip central se refera la ansamblul terenurilor situate in interiorul sau în afara perimetrului aferent zonelor construite protejate, in sistem compact sau dispersat, avand ca element comun atributul *centralitatii*.

CS1 - Subzona cu functiuni cu caracter central, situate in afara zonei istorice protejate, in prelungirea acesteia sau in locatii dispersate.

CS1 - subzona cu functiuni cu caracter central (servicii, invatamant, sanatate de nivel zonal, institutii administrative).

CS1 - subzona cu functiuni cu caracter central (servicii, invatamant, sanatate de nivel zonal, institutii administrative).



SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

Domeniile de activitati si functiuni care pot cuprinde aceste institutii si servicii:

- administratie publica si servicii descentralizate;
- financiar-bancare si asigurari;
- sanatate publica, servicii medicale si de intretinere;
- cultura (centru cultural, expozitii in incinte sau in aer liber, biblioteca, etc);
- alimentatie publica;
- posta si telecomunicatii, IT;
- management, proiectare;
- cercetare-dezvoltare;
- invatamant prescolar, primar, gimnazial, liceal, universitar si formare continua;
- media, presa, comunicare;
- turism (hoteluri, pensiuni);
- recreere in spatii acoperite (sali de conferinte, spectacole si cinema);
- locuinte cu partiu special pentru profesii libere, locuinte colective in imobile punctuale/ insertii;
- spatii pietonale cu amenajari de tip piata urbana reprezentativa, cu conexiuni pietonale in zonele plantate adiacente;



- se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu conditia ca, la nivelul parterului si mezaninului, frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii publice.

Se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni.

Se admit locuinte colective in imobile punctuale (nu in ansambluri), insertii in zone cu functiuni mixte.

Se admit restaurante de orice tip cu conditia ca unitatile care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice sa fie situate la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice reprezentative.

Funciunile comerciale nu vor ocupa suprafete desfasurate mai mari de 1500 mp.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt permise cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Sunt permise garaje publice sau private sub- si supraterane in cladiri dedicate cu conditia de a nu ocupa un front mai lung de 30m spre spatiul public, iar accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa, astfel incat sa nu perturbe traficul.

Sunt permise activitati de mica productie, cu urmatoarele conditii:

- sa fie parte a unei activitati de tip comercial – productia sa fie desfacuta preponderent in aceasta locatie;

- spatiile de productie sa nu fie dispuse spre spatiile publice;

- nivelul de poluare sa se incadreze in limitele admise pentru aceasta zona.

Funciunea sa nu implice activitati cu mult public si trafic de masini.

Funciunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului.

Sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fațada și arbori).

Articolul 3 - Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura - inclusiv chioscuri si panouri publicitare, de orice dimensiune si indiferent de modalitatea lor de montare; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic - instalatii de arta, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se recomanda mentinerea parcellarului existent iar daca noile constructii se dezvoltă pe parcele comasate, se recomanda pastrarea amprenteii parcellarului anterior.

Operatiile de sub-divizare de parcele sunt permise doar cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca fiecare in parte urmatoarele conditii:

- sa aiba front la strada min. 15m;
- adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- suprafata fiecarei parcele sa fie min. 400mp;
- sa nu dea nastere la servituti de trecere.



Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul existent al parcellarului se va pastra

Amplasarea pe aliniamenteste posibila in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta dintre aliniamentestrazii.

Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri.



Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu mai putin de 3.0 metri ($DI=h/3$, min. 3 m.)

Cladirile de vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5 metri ($DI=h/5$, min. 5 m)

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 m numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

Articolul 8 - Circulații și accese

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 o arie mai mare de 600 mp 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 autospeciale de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de minim 3.80 m lățime și 4.20 m înălțime.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

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 30.0 m.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/ subterane sau în parcaje amenajate la sol.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- min 10,0 m. sau $H=P+2$; max 24,00 m sau $P+6E$
- înălțimea maximă e orientativă -prioritară este respectarea principiului preluării înălțimii corpurilor de clădiri învecinate (preluarea corniselor)
- peste înălțimea maximă se accepta realizarea unui singur nivel(3m) retras 1.5 m față de planul vertical al fatadei.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată cu mai mult de 3 m înălțimea construcțiilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m. înălțimea maximă verticală, desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura noilor clădiri va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește: volumetria, arhitectura fatadelor, materialele de construcție, cromatică.

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fatadelor.

Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (plăcă ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.



Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomanda ca pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade.

TIP DE FUNCTIUNE COMPONENTA A SUBZONEI CS1	SPATIU PLANTAT(SUPRAFATA MINIMA NECESARA PENTRU INVESTITIILE NOI)
administratie, finante, banci	7% din suprafata parcelei
comert, alimentatie publica	7% din suprafata parcelei
culte	30% din suprafata parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 20% din suprafata parcelei
turism	20% din suprafata parcelei
locuire	15% din suprafata parcelei

Pentru situatii in care se prevad mai multe dintre utilizarile de mai sus in interiorul aceleiasi parcele, se vor asigura spatii verzi in proportie minima de **15%** din suprafata parcelei.

Articolul 14 - Imprejmuiri

Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.00 m, gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea minima de 2.00 m.

Constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 50%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 3

CIP - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE



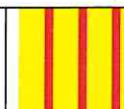
GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta se caracterizeaza printr-un puternic dinamism, atat la nivel functional cat si spatial, urmare a unei dinamici accentuate si la nivel economic.

CIP1 – subzona locuire individuala si servicii

CIP2 – subzona locuire colectiva si servicii

CIP1 – subzona locuire individuala si servicii



SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

-imobile utilizate preponderent pentru locuire si secundar pentru functiuni compatibile.

- imobile utilizate pentru activitati mixte, in care pe langa functiunea de locuire se intalnesc functiuni de comert, servicii, alimentatie sau mici spatii de birouri sau mici spatii de birouri.

- imobile utilizate pentru activitatea institutiilor publice, de cultura, sanatate, culte.

-imobile utilizate preponderent sa total ca spatii verzi amenajate pentru promenada si sport in aer liber.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

In cazurile admise pentru interventiile de asanare-dezvoltare, pentru restructurare a fondului construit sau pentru restructurare urban, proiectul de interventie trebuie sa respecte urmatoarele conditii:



-funcțiunile propuse trebuie să fie compatibile cu funcțiunile existente în vecinătate;
- să asigure spații de parcare în interiorul suprafeței pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile propuse;

- sunt permise garaje publice sub/supraterane în clădiri dedicate cu următoarele cu condiția de a nu ocupa un front lung de 30 m. spre spațiul public, iar accesul autovehiculelor să se realizeze astfel încât să nu perturbe traficul;

- să asigure ameliorarea aspectului construcțiilor și amenajărilor și să demonstreze calitățile prin care asigură o mai bună integrare în raport cu caracterul particular zonei.

Este posibilă schimbarea funcțiunii actuale a imobilelor clasate în Lista Monumentelor istorice, cu condiția ca funcțiunea propusă să respecte următoarele condiții:

- să nu stănjenească vecinătatea;

- să nu implice în nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului;

- să nu afecteze vegetația existentă din amenajările peisajere, plantațiile de aliniament, spațiile verzi de pe parcelele private.

- să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public.



Articolul 3 - Utilizări interzise

Sunt interzise construcții care prin destinația sau prin activitatea lor sunt:

- incompatibile cu statutul de zonă protejată;

- pot conduce să provoace degradarea sitului istoric sau imobilelor clasate și a celor care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studii preliminare;

- generează poluare, risc tehnologic;

- construcții provizorii (excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalații de artă urbană, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural)

- activități productive de materiale de construcții

- depozitarea și /sau vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice;

- depozitarea și/sau colectarea, inclusiv de platforme, a materialelor reutilizabile sau a deșeurilor urbane, precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public;

- panouri publicitare și de afișaj indiferent de dimensiunea și modalitatea lor de montare.



SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile direct parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

-se considera construibile direct parcelele avand 150 m si un front la strada de minim 8,0 metri in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 12,0 metri in cazul constructiilor cuplate si izolate;

- pentru parcelele cu suprafata cuprinsa intre 1000 mp si 5000 mp, autorizarea constructiilor se face doar pe baza de P.U.D.(cu exceptia initiatorului P.U.Z.) pentru detalierea organizarii in cadrul parcelei.

-in cazul loturilor existente, pentru care se solicita edificarea cladirilor cu destinatia de locuinte frontul la strada avand dimensiuni sub 8.0 metri si/sau suprafata parcelei mai mica de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificarii constructiei.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Amplasarea se face pe aliniament
-Regim de construire discontinuu, preponderent cuplat, sau grupat in functie de situatiile locale



Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

-In cazul in care pe una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinat, noua cladire se va alipila acest calcan.

- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de limita laterala ale parcelei la o distanta de minim 3,0 metri.

-cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de minim de 5 metri.
Pentru parcelele existente pentru care se solicita edificarea cladirilor cu destinatia de locuinte retragerile fata de limitele laterale si limita posterioara vor fi minim cele prevazute in Codul Civil.



Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

-cladirile vor respecta intre ele distanta egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele

-distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă balcon sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru activități ce nu necesită lumină naturală.

Articolul 8 - Circulații și accese

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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 30.0 m.

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.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 m.



Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, 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 zona adiacentă la o distanță de maxim 150 m.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.

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.

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 plantatiile de aliniamente stradale.

Pentru imobilul ce generează PUZ (b_dul Al. I. Cuza nr. 1) se vor asigura parcuri în imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza nr. 1 și imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza nr. 10-12, dacă este posibilă executarea unei parcuri supraetajate la această adresă. În caz contrar parcarile se vor asigura în imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza, nr. 1 și la sol pe terenul de la adresa Al. Ioan Cuza nr. 10-12.



Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

UTR	LATIMEA STRAZII INTRE ALINIAMENTE (M)	H MAX. DIFERENȚIAT (ETAJE)
CIP1	Maximum 10 metri , minimum 7 metri	P – P + 2E

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).

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

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.

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.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

Se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (perete cortina) , imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe ceramice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

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.

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 spatiilor pietonale si carosabile de apele meteorice si preluarea lor in spatii plantate;
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din reseaua publica;
- la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Alimentarea cu energie electrica:

- toate constructiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrica;
- in zonele adiacente unor artere importante si in zonele cu circulatie pietonala intensa (piete publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locala;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Telecomunicatii:

- se va asigura posibilitatea racordarii cladirilor la sistemele moderne de telecomunicatii;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Alimentarea cu gaze naturale:

- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investitiilor in zonele neechipate.

Evacuarea deseurilor:

- fiecare cladire va avea un spatiu (integrat in cladire sau exterior, in imediata vecinatate) accesibil din spatiul public, destinat colectarii deseurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- se interzice depozitarea deseurilor in spatii neamenajate corespunzator.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite dintre constructie si aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafata respectiva cu plantatii arboricole inalte sau medii.

Pe fiecare parcela, spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafata totala.

Spatiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adanci se recomanda a fi tratate in comun pe intreaga insula, ca gradini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau gradini de legume.



Articolul 14 - Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.00 m** din care un soclu opac de **0.60** si o parte transparenta dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2.50 m**.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 50%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 2.5



CIP2 – subzona locuire colectiva si servicii



SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- locuinte colective si semi-colective in regim de construire continuu sau discontinuu;
- echipare edilitara aferenta;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice
- parcaje subterane /supraterane etajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.



Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Se admit functiuni complementare locuirii – comert de proximitate, dotari de invatamant, intretinere corporala, sanatate, servicii casnice, cu urmatoarele conditii:

- suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp;
- sa nu genereze transporturi grele;
- sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme;
- sa asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si micile activitati manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. Se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD pentru detalierea organizarii in cadrul ansamblului.

In cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:

- dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;

Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc..

Lucrarile ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scara comuna.

Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Articolul 3 - Utilizari interzise

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00 si produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 3 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructiile provizorii;
- depozitarea en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane cu exceptia celor ecologice si dotate cu sisteme de preselectare;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de mare capacitate;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.



SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

Pentru situatia a doua descrisa anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcellarului aferent locuintelor colective de acest tip.



Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Constructiile se pot amplasa pe aliniament.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

-In cazul in care pe una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinat, noua cladire se va alipila acest calcan.

- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata delimita laterala ale parcelei la o distanta de minim 3,0 metri.

-cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de minim de 5,00 metri.

Pentru parcelele existente pentru care se solicita edificarea cladirilor cu destinatia de locuinte colectiva retragerile fata de limitele laterale si limita posterioara vor fi minim cele prevazute in Codul Civil.



Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

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 5,0 m.

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ($D=H$); distanța se poate reduce la jumătate ($D=H/2$) în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Articolul 8 - Circulații și accese

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute.



Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice.

Sunt interzise amenajări de spații de parcare în perimetrul spațiilor plantate dintre imobilele de locuințe colective.

Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversarilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau piste de biciclete.

Pentru imobilul investitorului se vor realiza 57 locuri de parcare distribuite astfel :

- 22 locuri parcare ce se vor asigura in curte si interior constructie propusa din B-dul Al. I. Cuza nr. 1, la parter si -1E
- 35 locuri parcare in imobil parcare P+1E din B-dul Al. I. Cuza, nr. 10-12,

Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuinte colective se va face conform RGU si a normativelor in vigoare, in functie de numarul de locatari / apartament, de tipul de activitati de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orasului.

Se recomanda realizarea de parcaje colective de cartier, in vederea ameliorarii capacitatii de stocare a autovehiculelor si eliberarii spatiilor libere pentru amenajarea de spatii verzi sau echipamente publice necesare, dupa caz; sau se recomanda realizarea parcarilor sub/ supraetajate la o distanta de maxim 150 m de zona de locuinte colective.

Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale.

Este permisa asigurarea parcajelor aerente imobilului pe o alta parcela alata la minimum 150 metri distanta de imobilul respectiv.

Pentru imobilul ce genereaza PUZ (b_dul Al. I. Cuza nr. 1) se vor asigura parcare in imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza nr. 1 si imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza nr. 10-12, daca este posibila executarea unei parcare supraetajate la aceasta adresa. In caz contrar parcarile se vor asigura in imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza , nr. 1 si la sol pe terenul de la adresa Al. Ioan Cuza nr. 10-12.

Recomandari suplimentare :

(1) Pentru toate functiunile, dar in special in zonele rezidentiale dense si in amplasamente din zonele centrale si semicentrale ale orasului, se vor asigura locuri de parcare subterane sau in parcaje subterane /supraterane etajate in proportie minima de 60% din totalul de locuri de parcare necesare. Din calculul SCD se exclude suprafata parcajului subteran.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

INALTIMEA MAXIMA	minim	maxim
LA CORNISA SAU ATIC (sau atic)	P+4E (18m)	-2E, -1E, P+6E+Et teh. (24m de la cota trotuar amenajat b-dul AL. Ioan Cuza la atic)

In situatia terenurilor cu declivitate mare se admit 2 niveluri inferioare parterului acesta fiind considerat de la minim cota teren aferent carosabil adresa imobil propus

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile noi sau modificarile / restructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fatadele constructiilor de locuinte.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in baza de date a Cadastrului Edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.

La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Platformele de gunoi se vor amenaja la distante de minimum 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuinte si se vor dimensiona pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomanda proiectarea si amenajarea de platforme prea mari, care implica ocuparea unor suprafete de teren cu alte destinatii (spatii verzi etc.) si care pot genera usor disconfort si insalubritate.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Orice interventie in cadrul cvartalului de locuinte colective privind reorganizarea spatiilor plantate, circulatiilor si a parcajelor, se va face in baza PUD incluzand studiu peisagistic si de iluminat public, cu conditia pastrarii cel putin a suprafetei existente a spatiilor plantate.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, preferabil in interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat. Daca in interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate gasi, de comun acord cu administratia publica, in intravilanul orasului, o alta suprafata pe care sa poate fi realizate plantatiile de compensare respective.



In ansamblurile de locuinte colective se vor asigura spatii amenajate pentru jocul copiilor, luandu-se in calcul cate 1,3 mp teren de fiecare locuitor.

In ansamblurile de locuinte colective zonele verzi de folosinta generala se vor proiecta luand in calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (in afara parcurilor publice).

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor unde aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor.

Articolul 14 – Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.0 m din care un soclu opac de 0.60 si o parte transparenta dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.5 m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 50%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 2.5



V - ZONA SPATIILOR LIBERE SI PLANTATE



GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

V1 - spatii verzi publice si private (spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate, amenajate pentru relaxare si agrement) si private

V2 - spatii verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuinte colective (spatii verzi publice cu folosinta specializata, situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, reamenajabile pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare).



SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- V1:**
- se mentin functiunile specifice, initiale;
 - nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza calitatea peisagistica spatiului plantat sau modifica proiectul initial;
 - spatii plantate;

- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna, oglinzi de apa, fantani, cismele cu apa potabila s.a.;
- constructii pentru relaxare cotidiana, pavilioane cu utilizare flexibila;
- spatii pentru administrare si intretinere;
- parcaje.

- V2:**
- spatii plantate cu vegetatie inalta, medie sau joasa;
 - amenajari pentru odihna, promenada, sport, joc pentru copii (echipat si dimensionat pe varste);
 - circulatii pietonale si velo;
 - circulatii pietonale ocazional-carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
 - mobilier urban;
 - grupuri sanitare publice;
 - spatii pentru administrare si intretinere;
 - parcaje

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

- V1:**
- utilizarile admise in parcurile si spatiile plantate vor fi conditionate de limitarea la acele areale deja existente, conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;
 - pentru introducerea unei alte functiuni in aceste zone, este necesar un studiu peisagistic.
 - sunt admise functiuni de tip mic comert cu produse locale, alimentatie publica cu conditia ca aceasta sa nu depaseasca o suprafata desfasurata de max. 100mp.

- V2:**
- se permit doar acele functiuni care nu conduc la disconfort si incomodare pentru locuintele aflate in proximitate.

Articolul 3 - Utilizari interzise

- V1/ V2:-** nu se admit nici un fel de functiuni sau interventii de amenajare care pot conduce la alterarea caracterului initial al zonei;
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
 - se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
 - se interzic orice improvizatii ale colectarii apelor uzate ale constructiilor lacustre;
 - se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR



Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

V1: – zonele plantate isi pastreaza limitele si formele parcelelor.

V2: – parcelele exacte ale spatiilor plantate si amenajate pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare, situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, se vor stabili in baza unei ridicari topografice dedicate si a alcatuirii cadastrului tuturor spatiilor plantate publice. Se va defini „cvartalul” ca element al parcellarului locuintelor colective, care include locuintele propriu-zise, accesele, circulatiile de deservire, parcajele, dotarile de proximitate si spatiile plantate.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

V1/ V2: - conform cu proiectul de amenajare peisagistica initial sau in baza unui studiu peisagistic.



Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

V1/ V2: - conform cu proiectul de amenajare peisagistica initial sau in baza unui studiu peisagistic.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

V1/ V2: - conform cu proiectul de amenajare peisagistica initial sau in baza unui studiu peisagistic.

Articolul 8 - Circulatii si accese

V1/ V2:- circulatia pietonala este prioritara;

- se va asigura accesul din circulatiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) a caror latime va fi de min. 3,5 m;
- piste de biciclete se vor amplasa pe cat posibil perimetral parcului, in asa fel incat sa nu stanjeasca circulatia pietonala principala;
- se vor asigura, in zonele de acces pietonal principale si secundare, zone amenajate corespunzator pentru asteptare si odihna.



Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

- V1:** - nu este cazul.
- V2:** - parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice;
- stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este permisa doar in limitele necesarului de parcaje ale utilitatilor fiind interzisa amplasarea de parcaje pentru deservirea unor functiuni exterioare zonei;
- parcajele necesare zonelor cu activitati se vor amplasa pe cat posibil in lungul circulatiilor perimetrale, in alveole special proiectate, tratate cu dale inierbate;
- se vor evita amenajarile de mari suprafete betonate, destinate parcajelor;
- parcajele vor fi plantate cu min 1 arbore/ 4 locuri parcare si, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- V1:** - nu este cazul.
- V2:** - inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2E (12m).

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

- V1:** - nu este cazul.
- V2:** - este obligatorie asigurarea unei expresivitati reprezentative in raport cu spatialitatea istorica a zonei si stilul arhitectural al cladirilor din zona amplasamentului.



Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara

- V1/ V2:-** toate constructiile cu caracter permanent se vor racorda la retelele edilitare publice;
- se interzice montarea aeriana a cablurilor electrice, telefonice, CATV;
- in cadrul amenajarii si dotarii zonelor destinate odihnei si recreerii trebuie sa se asigure: a) instalatii de alimentare cu apa potabila; b) W.C.-uri publice si locuri pentru colectarea deseurilor; c) colectarea si indepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare, locale sau zonale, a caror constructie si exploatare sa evite poluarea factorilor de mediu;
- iluminatul public se va realiza conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat;
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate;



Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

- V1:** - plantatiile inalte se vor dispune conform normelor si tipologiilor specifice (izolat/ aliniament/ grupare/ masiv);
- se va urmări ca vegetatia inalta sa ofere umbra circulatiilor pietonale principale;
 - toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 m inaltime;
- V2:** - spatiile plantate aferente ansamblurilor de locuinte vor trebui sa respecte norma de min. 1,3 mp teren/ locuitor cf. ORDIN Nr. 536 / 1997, pentru aprobarea *Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.*

Articolul 14 – Imprejmuiri

V1/ V2:- se recomanda utilizarea sistemelor de imprejmuire care ofera transparenta, utilizarea vegetatiei;

- pentru garduri: inaltime 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m - din metal (fier forjat sau plasa metalica) sau lemn;
- scuarurile nu vor fi ingradite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 m terenul va fi coborat cu minim 0,10 m sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

V1: POT max = 15%

V2: POT max = 10%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

V1: CUT max = 0,2

V2: CUT max = 0,15

T – ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

T1 - Subzona transporturilor rutiere.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- spatii pentru circulatia rutiera si transportul cu autovehicule rutiere al calatorilor in intravilan;
- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic;
- circulatii carosabile si pietonale;
- circulatii velo si parcaje aferente pentru biciclete;
- parcaje pentru locatari, salariati si pentru vizitatori.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

- spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din R.G.U. - art. 33 si Anexa Nr. 5: *Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane* – Indicativ P 132-93; *Normativul pentru proiectarea, executia, exploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme* – indicativ NP 24 – 1997.



Articolul 3 - Utilizari interzise

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
 - largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse;
 - modernizarea intersectiilor;
 - realizarea spatiilor de parcare;



V. ANEXA

Extras din RLU prezent pentru parcela ce a generat P.U.Z.

CIP2 – subzona locuire colectiva si servicii



SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- locuinte colective si semi-colective in regim de construire continuu sau discontinuu;
- echipare edilitara aferenta;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafelele etc.;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice
- parcaje subterane /supraterane etajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.



Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Se admit functiuni complementare locuirii – comert de proximitate, dotari de invatamant, intretinere corporala, sanatate, servicii casnice, cu urmatoarele conditii:

- suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp;
- sa nu genereze transporturi grele;
- sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme;
- sa asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si micile activitati manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. Se pot admite cu conditia



elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD pentru detalierea organizarii in cadrul ansamblului.

In cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:

- dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;

Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc..

Lucrarile ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scara comuna.

Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Articolul 3 - Utilizari interzise

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00 si produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 3 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructiile provizorii;
- depozitarea en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane cu exceptia celor ecologice si dotate cu sisteme de preselectare;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de mare capacitate;
- statii de betoane;

- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

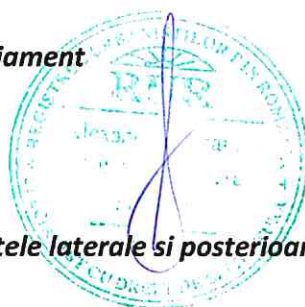
Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

Pentru situatia a doua descrisa anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcellarului aferent locuintelor colective de acest tip.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Constructiile se pot amplasa pe aliniament.



Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

-In cazul in care pe una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinat, noua cladire se va alipila acest calcan.

- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de limita laterala ale parcelei la o distanta de minim 3,0 metri.

-cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de minim de 5,00 metri.

Pentru parcelele existente pentru care se solicita edificarea cladirilor cu destinatia de locuinte colective retragerile fata de limitele laterale si limita posterioara vor fi minim cele prevazute in Codul Civil.



Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

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 5,0 m.

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ($D=H$); distanța se poate reduce la jumătate ($D=H/2$) în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Articolul 8 - Circulații și accese

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice.

Sunt interzise amenajări de spații de parcare în perimetrul spațiilor plantate dintre imobilele de locuințe colective.

Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversarilor astfel încât să nu fie blocate accesul carosabile, pietonale sau piste de biciclete.

Pentru imobilul investitorului se vor realiza 57 locuri de parcare distribuite astfel:
- 22 locuri parcare ce se vor asigura în curte și interior construcție propusă din
B-dul Al. I. Cuza nr. 1, la parter și -1E
- 35 locuri parcare în imobil parcare P+1E din B-dul Al. I. Cuza, nr. 10-12,

Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuințe colective se va face conform RGU și a normativelor în vigoare, în funcție de numărul de locatari / apartament, de tipul de activități de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orașului.

Se recomandă realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz; sau se recomandă realizarea parcarilor sub/ supraetajate la o distanță de maxim 150 m de zona de locuințe colective.

Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale.

Este permisă asigurarea parcajelor aeriene imobilului pe o altă parcelă alăturată la minimum 150 metri distanță de imobilul respectiv.

Pentru imobilul ce generează PUZ (B-dul Al. I. Cuza nr. 1) se vor asigura parcare în imobilul de la adresa B-dul Al. I. Cuza nr. 1 și imobilul de la adresa B-dul Al. I. Cuza nr. 10-12, dacă este posibilă executarea unei parcuri supraetajate la această adresă. În caz contrar parcarile se vor asigura în imobilul de la adresa B-dul Al. I. Cuza, nr. 1 și la sol pe terenul de la adresa Al. Ioan Cuza nr. 10-12.

Recomandări suplimentare :

(1) Pentru toate functiunile, dar in special in zonele rezidentiale dense si in amplasamente din zonele centrale si semicentrale ale orasului, se vor asigura locuri de parcare subterane sau în parcaje subterane /supraterane etajate în proportie minima de 60% din totalul de locuri de parcare necesare. Din calculul SCD se exclude suprafata parcajului subteran.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

INALTIMEA MAXIMALA CORNISA SAU ATIC (sau atic)	minim	maxim
	P+4E(18m)	-2E, -1E, P+6E+Et teh.(24m de la cota trotuar amenajat b-dul AL. Ioan Cuza la atic)

In situatia terenurilor cu declivitate mare se admit 2 niveluri inferioare parterului acesta fiind considerat de la minim cota teren aferent carosabil adresa imobil propus

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile noi sau modificarile / reconstrutiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fatadele constructiilor de locuinte.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in baza de date a Cadastrului Edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.

La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Platformele de gunoi se vor amenaja la distante de minimum 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuinte si se vor dimensiona pe baza indicelui maxim de productie a gunoii si a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomanda proiectarea si amenajarea de platforme prea mari, care implica ocuparea unor suprafete de teren cu alte destinatii (spatii verzi etc.) si care pot genera usor disconfort si insalubritate.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Orice interventie in cadrul cvartalului de locuinte colective privind reorganizarea spatiilor plantate, circulatiilor si a parcajelor, se va face in baza PUD incluzand studiu peisagistic si de iluminat public, cu conditia păstrării cel puțin a suprafeței existente a spațiilor plantate.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, preferabil in interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat. Daca in interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate gasi, de comun acord cu administratia publica, in intravilanul orasului, o alta suprafata pe care sa poate fi realizate plantatiile de compensare respective.

In ansamblurile de locuinte colective se vor asigura spatii amenajate pentru jocul copiilor, luandu-se in calcul cate 1,3 mp teren de fiecare locuitor.

In ansamblurile de locuinte colective zonele verzi de folosinta generala se vor proiecta luand in calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (in afara parcurilor publice).

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor unde aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor.

Articolul 14 – Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.0 m din care un soclu opac de 0.60 si o parte transparenta dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.5 m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

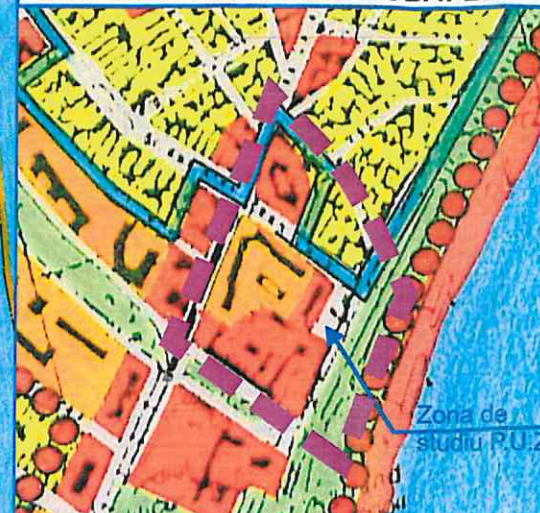
Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 50%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 2.5

DETALIU DIN P.U.G. APROBAT 2001



CE - ZONA CENTRALA: UTR nr. 19
LI - zona rezidentiala cu cladiri inalte (mai mult de 3 niveluri)

LM - zona rezidentiala cu cldiri P - P + 2
Lmu - subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban

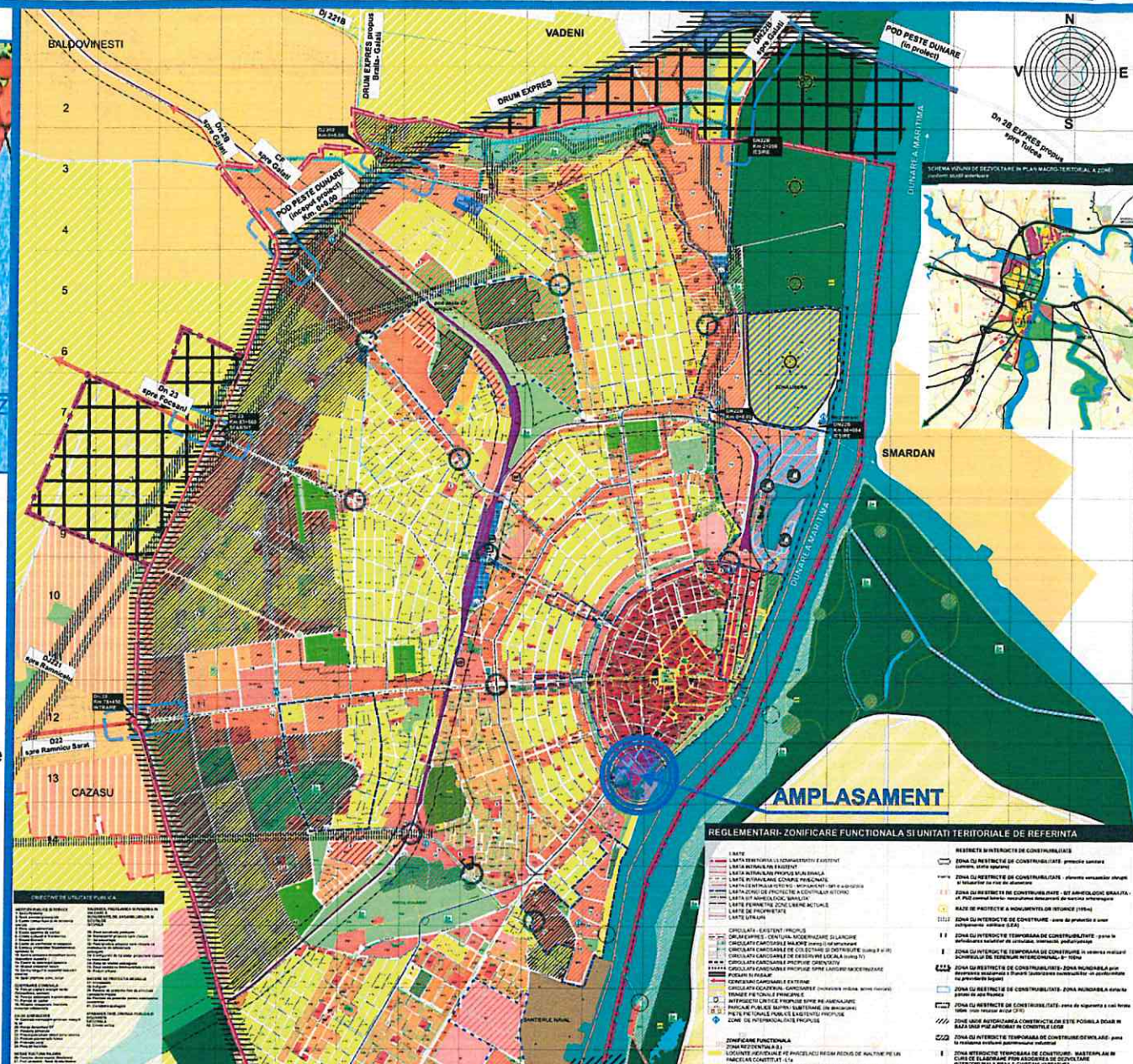
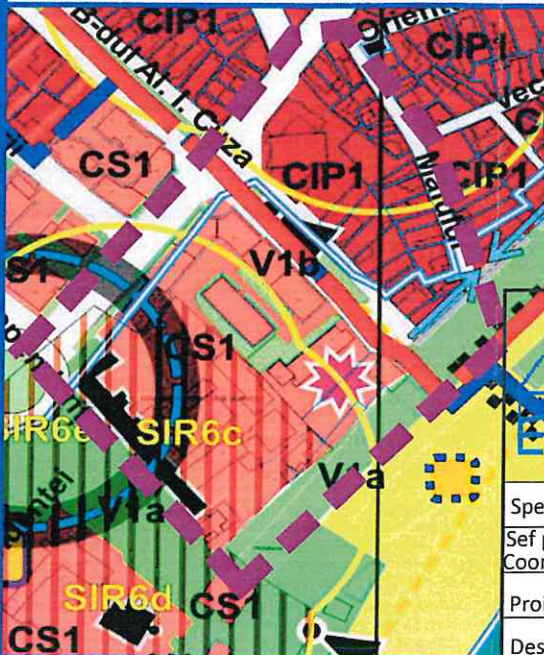
IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general
Isa - subzona cu constructii administrative
Isi - subzona cu constructii comerciale
Isi - subzona cu constructii de invatamant

P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie

INDICATORI URBANISTICI ADMISI PRIN P.U.G. 2001:

- locuinte amplasate in zona centrala: POT max = 80%
- zona locuinte P - P+2: POT max = 35%
- zona rezidentiala cu mai mult de 3 niveluri: POT max = 20%
- zona mixta - locuire + comert: POT max = 70%
- institutii publice + servicii: POT max = 85%

DETALIU DIN P.U.G. IN CURS DE APROBARE



C - ZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL
CS - subzona functiunilor cu caracter central situata inafara zonei istorice protejate, in prelungirea acesteia sau in locatii dispersate
Cs1 - functiuni cu caracter central situate pe un parcellar urban constituit, predominant institutii, servicii, comert, administratie cu caracter reprezentativ, cu rol de intarire si prelungire a zonei centrale

POT max = 70% CUT max = 2.5

CIP - subzona centrala istorica protejata
CIP1 - Centrul istoric Braila cuprins intre bd. Al. I. Cuza si faleza Dunarii

POT max = 45% CUT max = 2.25

V - Zona spatiilor libere si plantate
V1 - subzona spatiilor plantate publice
V1b - parcuri si gradini amenajate pentru relaxare si agrement aflate in zona istorica protejata

POT max = 15% CUT max = 0.2

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara
Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE		1:
Coordonator urbanism			
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data
Desenat	M. UNGUREANU		08/2023

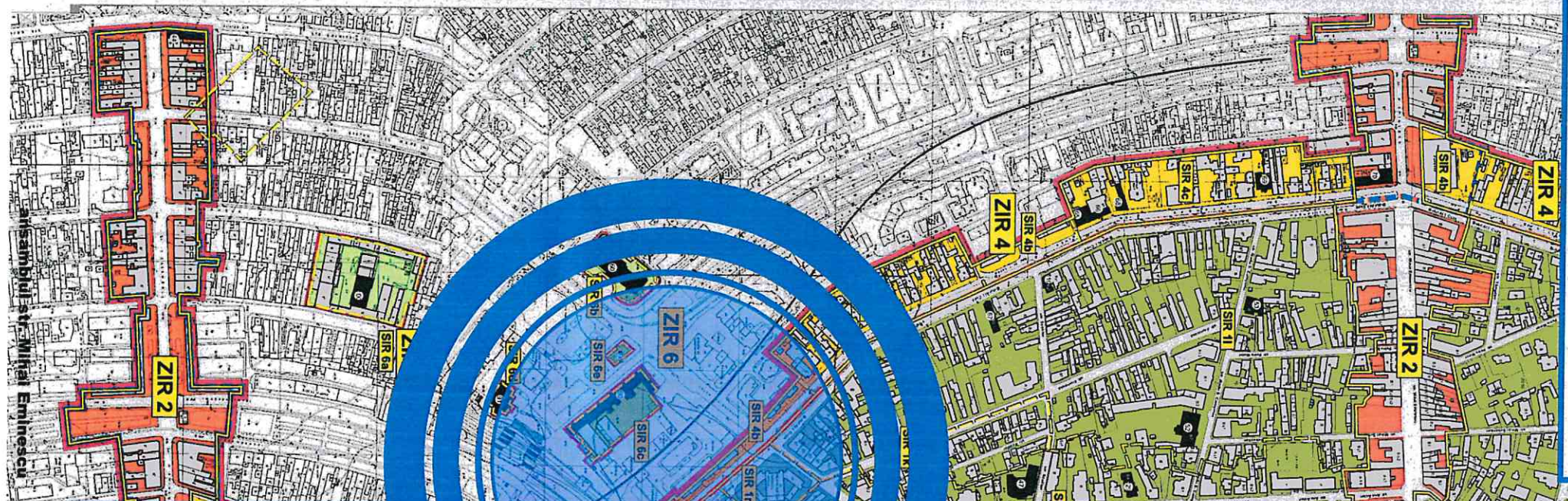
Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER	Pr. nr. 5/2022
Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2	Faza PUZ
Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.	Pl. nr. U 01
Titlul plansei	

INCADRARE IN PUG



LEGENDA

	LIMITE
	LIMITA INTRAUPLAN CF. P.U.G. BRAILA APROBAT 2001
	LIMITA TERITORULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI BRAILA
	LIMITA TERITORULUI ADMINISTRATIV AL JUDETELUI
	LIMITA ZONEI CE AGENERAT PUZ - ZONA PROTEJATA CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA - BR-s-B-02082 - CF. LISTA I.N.M.I. 2004
	LIMITA ZONA DE PROTECTIE A ZONEI PROTEJATE - BR-II-s-B-02096
	LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. M. EMINESCU" - BR-II-s-B-02107
	LIMITA ZONA DE PROTECTIE MONUMENT ISTORIC IZOLAT
	LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 1
	LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 2
	LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 3
	LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 4
	LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 5 (vezi pl. 7, Ba, 7, B)
	LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 6 (vezi si pl. 7, Ab)
	LIMITA DE SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA (SIR)
	NUMAR ZONA ISTORICA DE REFERINTA (ZIR)
	NUMAR SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA (SIR)
	CONSTRUCTII CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE NR. CRT. CF. LISTA I.N.M.I. / 2004
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	STRAZI EXISTENTE



	S.C. ED COM '96 SRL	CF. 85/B149 J13/1522/1996
Sediu:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office edcom@gmcl.com tel. 0241555005/278.0740.356.368		
Specificatie	Nume	Semnatura
Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE	Scara
coordonator urbanism		1:
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU	Data
		08/2023

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	Pt. nr.
"CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER	5 /2023
Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 -FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2	Faza
Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.	PUZ
Titlul plansei	Pt. nr.
	U02

INCADRARE IN PUZ

ZIR 1 Centru istoric Braila cuprins
entre bd. Al. I. Cuza și faleza
Dunarii:

- SIR 1r - cuprinde zona Calea Calarasilor nr. 47;
- SIR 1x - cuprinde subzona spațiilor verzi publice: Grădina Publică și terenurile de sport, faleza Dunării între bd. Al. I. Cuza și Moara Violatos zonele de taluz ale cornișei, zona nesistemată a str. Cazarmii.

ZIR 4 - zona de protecție a sitului istoric centru istoric Braila

- SIR 4a - cuprinde subzona dintre str. Fata Portului și Dunare
- SIR 4b - cuprinde subzona fronturilor de pe bd. Al. I. Cuza, numerele impare cu locuințe colective, construcții noi.

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI PRIN PUZ, aprobat conf. HCLM nr. 273/14.07.2010:

4a: POT max = 15%

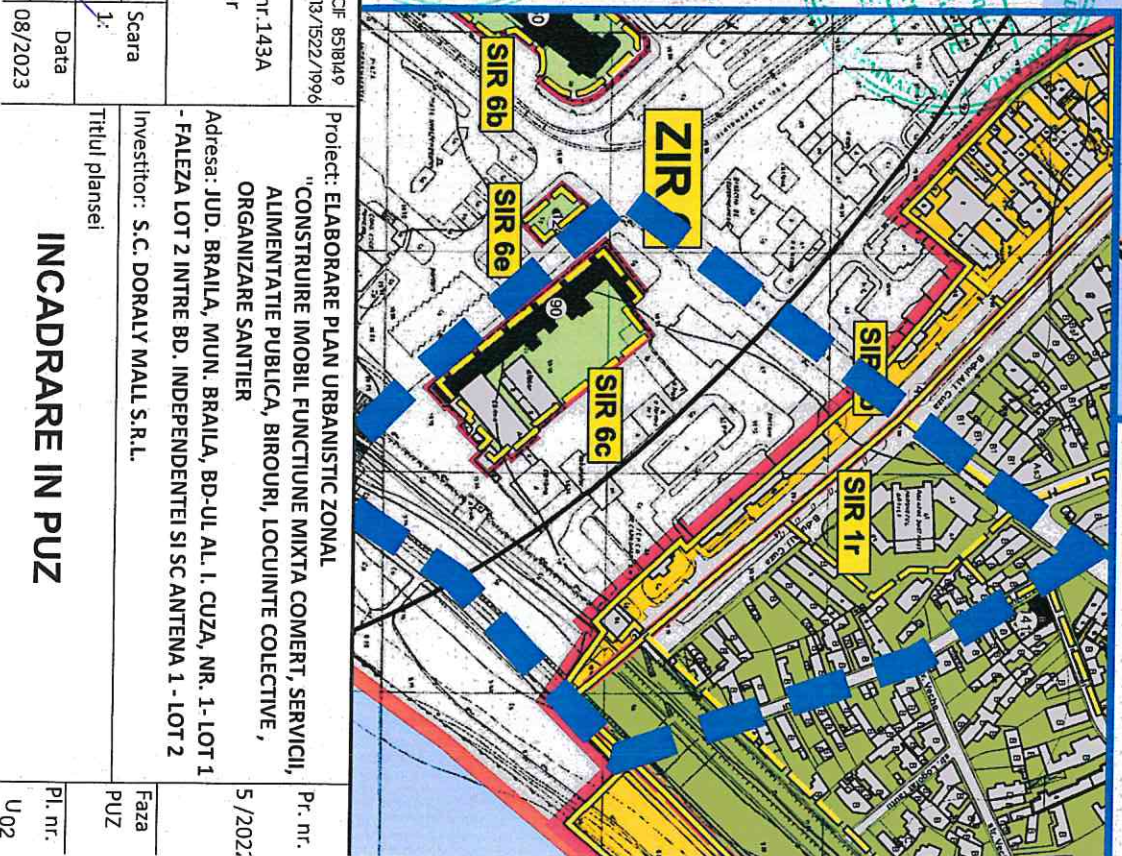
CUT max = 0.2

4b: POT max = 50%

CUT max = 2.5

ZIR 6: monumentele disperate din afara sturilor și ansamblurilor istorice construite protejate

- SIR 6c - cuprinde subzona aferenta Liceului Gh. M. Murgoci, monument BR-II-m-B-02110 pe conturul cadastral al acestuia





LEGENDA:

- Limita zonei de studiu
- Limita parcelei ce a generat PUZ
- Limita PUZ "Centrul istoric al Municipiului Braila"
- Artere principale de circulație

S.C. ED COM '96 SRL		CF. 85/814/9	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	Pt. nr.
Sediul: CONSTANȚA, b. dul TOMIS, nr. 143A		13/03/22/1996	"CONSTRUIRE IMOBIL, FUNCȚIUNE MIXTA COMERȚ, SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, ORGANIZARE SANȚIER	5/2022
clădirea PROIECT S.A., parter			Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1 - LOT 1	
tel. 024355005/278.0740.35.36.38			- FALȚEA LOT 2 ÎNȚRE BD. INDEPENDENȚEI ȘI SC. ANTENA 1 - LOT 2	
Nume			Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.	Faza PUZ
Nume				
Set proiect				
Coordonator urbanism				
Proiectat				
C.ARH. R. UNGUREANU				
Data				
08/2023				
Titlul planșei				
INCADRARE ÎN ZONA				

REGLEMENTARI PUG 2001 APROBAT

CE - ZONA CENTRALA: UTR nr. 19

LI - zona rezidențială cu clădiri înalte (mai mult de 3 niveluri)

LM - zona rezidențială cu clădiri P - P + 2

Lmu - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban

IS - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general

Isa - subzona cu construcții administrative

Isc - subzona cu construcții comerciale

Isi - subzona cu construcții de învățământ

P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție

INDICATORI URBANISTICI ADMISI PRIN P.U.G. 2001:

• locuințe amplasate în zona centrală:

POT max = 80%

• zona locuințe P - P+2: POT max = 35%

• zona rezidențială cu mai mult de 3 niveluri: POT max = 20%

POT max = 70%

• instituții publice + servicii:

POT max = 85%

REGLEMENTARI PUZ APROBAT HCLM nr. 273/ 14.07.2010

ZIR 1 Centru istoric Braila cuprins între bd. Al. I. Cuza și faleza Dunării:

- SIR 1r - cuprinde zona Calea Calarasilor nr. 47;

- SIR 1x - cuprinde subzona spațiilor verzi publice: Grădina Publică și

terenurile de sport, faleza Dunării între bd. Al. I. Cuza și Moara Violato zonele de taluz ale cornișei, zona nesistemată a str. Cazărmii.

ZIR 4 - zona de protecție a sitului istoric centru istoric Braila

- SIR 4a - cuprinde subzona dintre str. Fata Portului și Dunare

- SIR 4b - cuprinde subzona fronturilor de pe bd. Al. I. Cuza, numerele impare

cu locuințe colective, construcții noi.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN P.U.Z. aprobat conf. HCLM nr. 273/14.07.2010:

4a: POT max = 15%

4b: POT max = 50% COSTANDACHE

CUT max = 0.2

CUT max = 2.5

ZIR 6: monumentele dispărute din afara siturilor și ansamblurilor istorice construite protejate

- SIR 6c - cuprinde subzona aferenta Liceului Gh. M. Murgoci, monument BR-11m-R-02110 de pe cartul cadastral al acestuia

S.C. ED COM '96 SRL		CF. 85/814/9	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	Pt. nr.
Sediul: CONSTANȚA, b. dul TOMIS, nr. 143A		13/03/22/1996	"CONSTRUIRE IMOBIL, FUNCȚIUNE MIXTA COMERȚ, SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, ORGANIZARE SANȚIER	5/2022
clădirea PROIECT S.A., parter			Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1 - LOT 1	
tel. 024355005/278.0740.35.36.38			- FALȚEA LOT 2 ÎNȚRE BD. INDEPENDENȚEI ȘI SC. ANTENA 1 - LOT 2	
Nume			Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.	Faza PUZ
Nume				
Set proiect				
Coordonator urbanism				
Proiectat				
C.ARH. R. UNGUREANU				
Data				
08/2023				
Titlul planșei				
INCADRARE ÎN ZONA				

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:1000

- | | |
|------------------------|-----------------|
| CS1 - POT. max. = 50% | CUTmax. = 3.00 |
| CIP1 - POT. max. = 50% | CUT. max = 2.50 |
| V1 - POT. max = 15% | CUT. max = 0.20 |

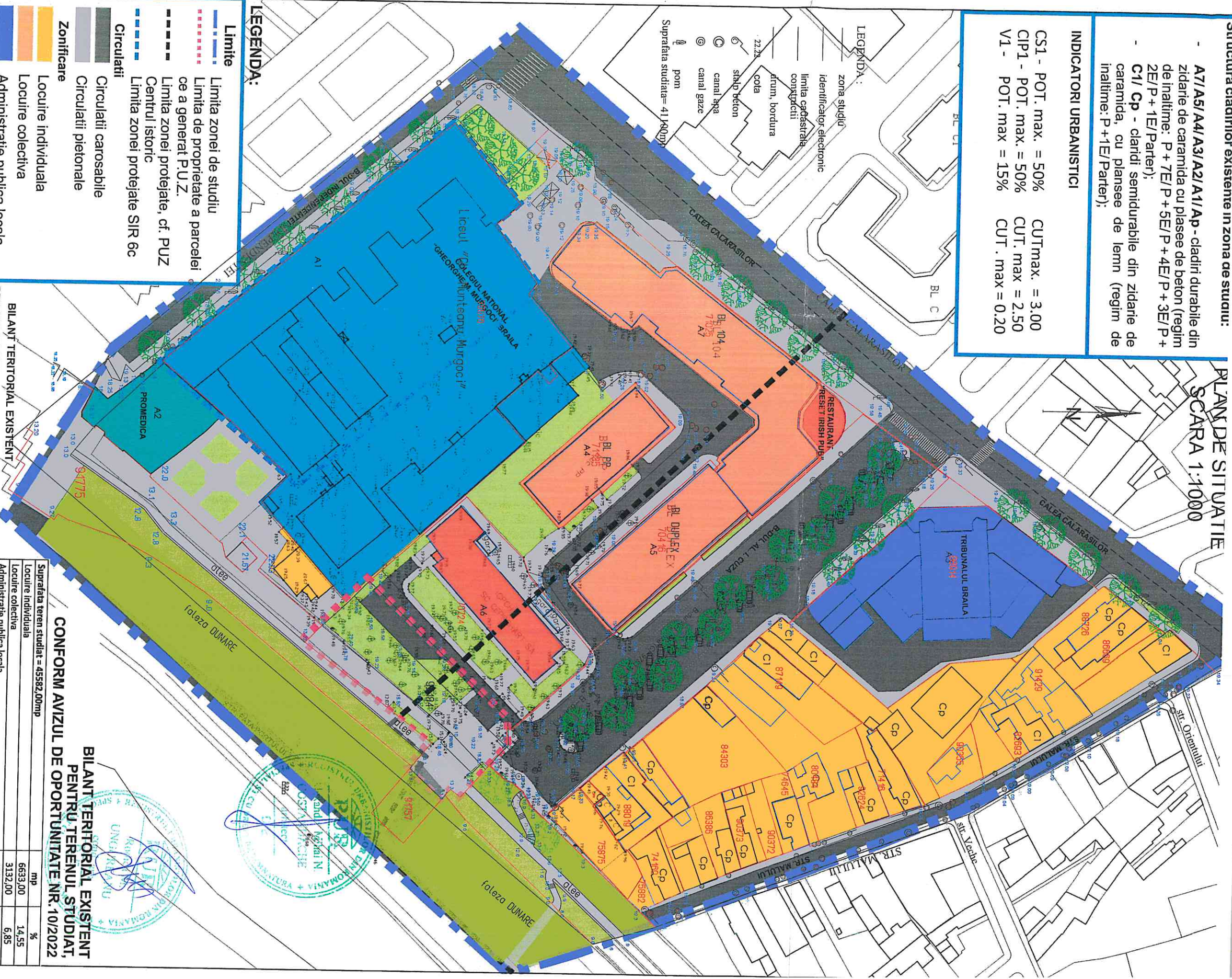
INDICATORI URBANISTICI

LEGENDA:

-

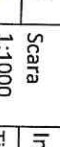
LEGENDA:

- | Simbol | Descriere |
|-------------------|---|
| | Limita zonei de studiu |
| | Limita de proprietate a parcelei ce a generat P.U.Z. |
| | Limita zonei protejate, cf. P.U.Z. Centrul istoric |
| | Limita zonei protejate SIR 6c |
| Circulatii | |
| | Circulatii carosabile |
| | Circulatii pietonale |
| Zonificare | |
| | Locuire individuala |
| | Locuire colectiva |
| | Administratie publica locala |
| | Invatamant |
| | Sanatate |
| | Servicii/ alimentatie publica |
| | Spatii verzi amenajate |
| | Arbori de aliniamet |
| | Construcție propusa spre desfiintare |
| | Monument - Fostul Liceu de fete, azi Colegiul National "Gh. M. Murgoci" |
- Cod LMI: BR-I-m-B-02110



	mp	%	
Suprafața teren ce generează P.U.Z. = 1308 mp			
Teren liber aferent construcției destinate	137,32	0,80	
Spații verzi însemnabile	487,35	33,40	
Circulații carosabile și pietonale	793,33	56,80	
TOTAL	1308,00	100,00	

	mp	%
Suprafata teren studiat = 45582,00mp		
Locuiri individuale	6693,00	14,55
Locuiri colective	3132,00	6,85
Administrative publica locala	1809,00	3,95
Invatamant	7725,00	17,00
Sanatare	644,00	1,40
Servicii/ Alimentatie publica	2208,00	4,85
Spati verzi amenajate	5580,40	12,25
Alte, trotuar, carosabili	17850,60	39,15
TOTAL		

	S.C. ED COM '96 SRL		CF. 8538149 J16/1522/1996
	Sediu:CONSTANTA, b. dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,partner office.edc@edcmail.com tel. 024155005/278/0740.356.368		
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara
Seif proiect	ARR. AL. COSTANDACHE		1:1000
Coordonator urbanism			
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data
Desenat	M. UNGUREANU		11/2023
Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL. FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICI, ALIMENTARIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE , ORGANIZARE SANTIER			
Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2			
Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.			
Titlul plansei			
SITUATIA EXISTENTA			Pr. nr. 5 /2022
Faza PUZ			Pl. nr. U 04

Structura cladirilor existente in zona de studiu:

- A7/ A5/ A4/ A3/ A2/ A1 - cladiri durabile din zidarie de caramida cu plasee de beton (regim de inaltime: P + 7E/P + 5E/P + 4E/P + 3E/P + 2E/P + 1E);
- C1/ Cp - cladiri semidurabile din zidarie de caramida, cu plansee de lemn (regim de inaltime: P + 1E/Parter);

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI

CS1;	POT max. = 50%	CUT.. max. = 3.00
CIP1;	POT max = 50%	CUT. max = 2.50
V1;	POT. max= 15%	CUT. max. = 0.20

INDICATORI URBANISTICI PROPU SI

CS1;	POT max. = 50%	CUT.. max. = 3.00
CIP1;	POT max = 50%	CUT. max = 2.50
CIP2;	POT max = 50%	CUT. max = 2.50
V1;	POT. max= 15%	CUT. max. = 0.20
V2;	POT. max= 15%	CUT. max. = 0.20



LEGENDA:

- Limite
- Limita zonei de studiu
- Limita de proprietate a parcelei ce a generat P.U.Z.
- Limita zonei protejate, cf. PUZ
- Centrul istoric
- Limita zonei protejate SIR 6c
- Aliniament propus
- Circulatii
- Circulatii carosabile - categoria II
- Circulatii carosabile - categoria II
- Circulatii pietonale
- Pista pentru biciclete - propusa
- Intersectie propusa spre modernizare
- Zonificare - propuneri
- Funcțiuni cu caracter central (servicii, învățământ, sănătate, instituții administrative) - CS1
- Locuire individuala si servicii - CIP1
- Locuire colectiva si servicii - CIP2
- Spatii verzi publice si private - V1
- Spatii verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuire colectiva-V2
- Pietonal recomandat
- Zona parcare teren investitor
- Monument - Fostul Liceu de fete, azi Colegiul National "Gh. M. Murgoci"
- Cod LMI: BR-II-m-B-02110

BILANT TERITORIAL PROPU SI
PENTRU PARCELA CE GENEAREAZA P.U.Z.

Suprafata parcela P.U.Z. = 1398.00 mp	MP	%
Imobil locuinte colective + servicii	630.00	45.00
Spatii verzi amenajate	297.60	20.00
Aleii, trotuar, carosabili	460.40	35.00
Total	1398.00	100.00

BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPU SI
CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR.10/2022

	PROPU SI	EXISTENT
CIP 1 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII	6633.00	14.55
CIP 2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII	3132.00	6.85
CS1 - ZONA CU CARACTER CENTRAL	12386.00	27.20
VI-V2- SPATII VERZI	5580.40	12.25
T-ALEI, CAROSABIL, TRANSPORT	17850.60	39.15
TOTAL	45582.00	100.00

S.C. ED COM '96 SRL



Sediu: CONSTANTIA, b. dul TOMIS, nr. 143A
cladirea PROIECT S.A., parter
office@edcom96.ro
tel 0241555005/2780740, 356,568

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIONE MIXTA COMERT, SERVICII,
ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE,
ORGANIZARE SANTIER

Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1
- FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2
Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.

REGLEMENTARI URBANISTICE

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Data
Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE		1:1000	
Coordonator urbanism	CARH. R. UNGUREANU			
Proiectat	CARH. R. UNGUREANU			
Desenat	M. UNGUREANU			11/2023

Pl. nr.
U05

Structura cladirilor existente în zona de studiu:

- A7/ A5/ A4/ A3/ A2/ A1 - cladiri durabile din zidarie de caramida cu plasee de beton (regim de inaltime: P + 7E/ P + 5E/ P + 4E/ P + 3E/ P + 2E/ P + 1E);
- C1/ Cp - cladiri semidurabile din zidarie de caramida, cu plansee de lemn (regim de inaltime: P + 1E/ Parter);

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI

Servicii si locuinte

POT max 50%
CUT max 2.5

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Servicii si locuinte
POT max 50%
CUT max 2.5

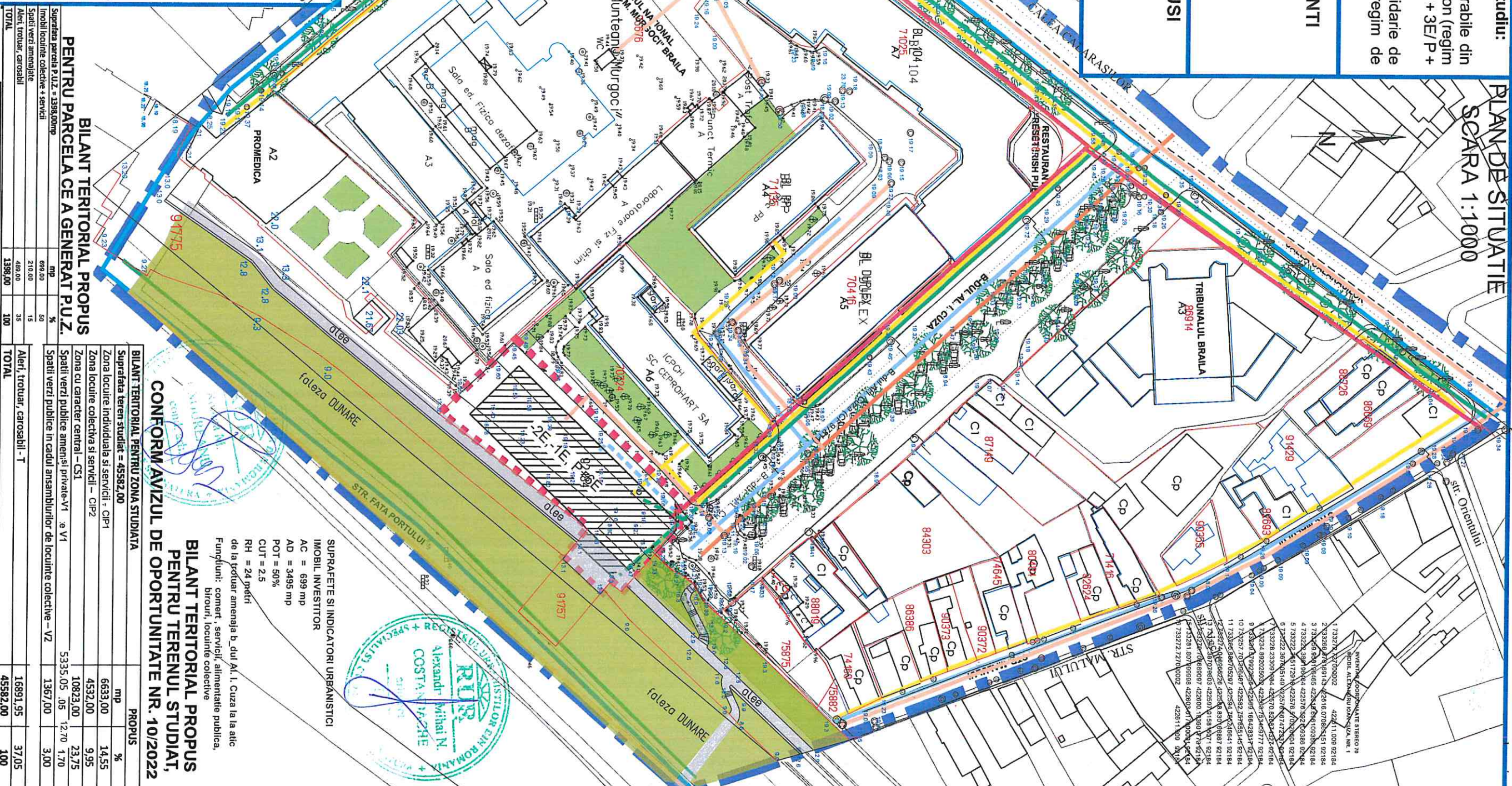
LEGENDA:

zona studiu
identificator electronic
limita cadastrala
construcții
drum, bordura
seala
stapa beton
canal apa
canal gaze
pom
Suprafata studiata= 41106mp

LEGENDA:

- Limite**
 - Limita zonei de studiu
 - Limita de proprietate a parcelei ce a generat P.U.Z.
- Spatii plantate publice/ private**
 - Arbori de aliniament
- Apă**
 - retea majora existenta
 - retea distribuite existenta
 - extindere retea distribuite
- Canalizare**
 - retea majora (Colector A.I. Cuza)
 - existenta
 - retea distribuite existenta
- Electrice**
 - LEA 20kv existenta
 - extindere linie distribuite
- Gaze**
 - linie repartitie existenta
 - extindere linie repartitie
- Telecomunicatii**
 - retea existenta
 - Platforma gunoi
 - Separator de hidrocarburi

PLAN DE SITUAȚIE SCARA 1:1000



BILANT TERITORIAL PROPUȘ PENTRU PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.

Suprafata parcela P.U.Z. = 1398,00mp	mp	50
Imobil locuinte colective + servicii	699,00	50
Alte locuinte, carosabili	499,00	35
TOTAL	1398,00	100

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PENTRU TERENUL STUDIAT, CONFORM AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 10/2022

Suprafata teren studiat = 45582,00	mp	%
Zona locuinte individuale si servicii - CIP1	6633,00	14,55
Zona locuinte colectiva si servicii - CIP2	4532,00	9,95
Zona cu caracter central - CS1	10823,00	23,75
Spatii verzi publice amenajate private-V1 a V1	5335,05	12,70
Spatii verzi publice in cadru ansamblurilor de locuinte colective - V2	1367,00	3,00
TOTAL	45582,00	100

SUPRAFETE SI INDICATORI URBANISTICI IMOBIL INVESTITOR

AC = 699 mp
AD = 3495 mp
POT = 50%
CUT = 2,5
RH = 24 metri
de la trotuar amenajare b. du al. l. Cuza la la alic
Funcțiuni: comerț, servicii, alimentație publică,
birouri, locuinte colective

S.C. ED COM '96 SRL



Sediu: CONSTANTA, b. du TOMIS, nr. 143A
clădirea PROIECT S.A., parter
office@edcom96.ro
tel. 0241555005/276740356,368

CIF 8518149
I113/1522/1995

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIONE MIXTA COMERT, SERVICII,
ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE
ORGANIZARE SANITER

Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1
- FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2
Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.

Specificatie
Nume
C.ARH. AL. COSTANDACHE
C.ARH. R. UNGUREANU
M. UNGUREANU
Data
11/2023

REGLEMENTARI EDILITARE

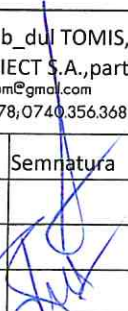
Desenat

PL. nr. U 06



	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE , ORGANIZARE SANTIER Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2 Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L. Titlul plansei	Pr. nr. 5 /2022
	Sediul:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278;0740356.368				Faza PUZ
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:	STUDIU VOLUMETRIC	Pl. nr. U 08.
Sef proiect Coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE				
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 11/2023		
Desenat	M. UNGUREANU				

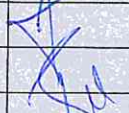


	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE , ORGANIZARE SANTIER Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2 Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L. Titlul plansei	Pr. nr. 5 /2022
	Sediul:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278,0740.356.368				
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	STUDIU VOLUMETRIC	Faza PUZ
Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE		1:		Pl. nr. U 08.2
Coordonator urbanism					
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU				
Desenat	M. UNGUREANU				
			Data		
			11/2023		

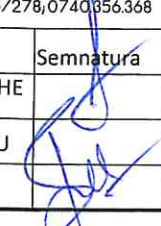


	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE , ORGANIZARE SANTIER Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2 Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L. Titlul plansei	Pr. nr. 5 /2022
	Sediu:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278,0740.356.368				
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:	STUDIU VOLUMETRIC	Faza PUZ
Sef proiect Coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE				Pl. nr. U 08.3
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 11/2023		
Desenat	M. UNGUREANU				



	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE , ORGANIZARE SANTIER		Pr. nr.
	Sediu:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278,0740.356.368			Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2		5 /2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.		Faza
Sef proiect Coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE		1:	Titlul plansei		PUZ
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data	STUDIU VOLUMETRIC		Pl. nr.
Desenat	M. UNGUREANU		11/2023			U 08.4



		S.C. ED COM '96 SRL Sediul: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740356368		CIF 8518149 J13/1522/1996		Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2 Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L. Titlul plansei STUDIU VOLUMETRIC		Pr. nr. 5 /2022 Faza PUZ Pl. nr. U 08.5
		Specificatie Sef proiect Coordonator urbanism Proiectat Desenat	Nume ARH. AL. COSTANDACHE C.ARH. R. UNGUREANU M. UNGUREANU	Semnatura 	Scara 1: Data 11/2023			

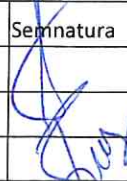


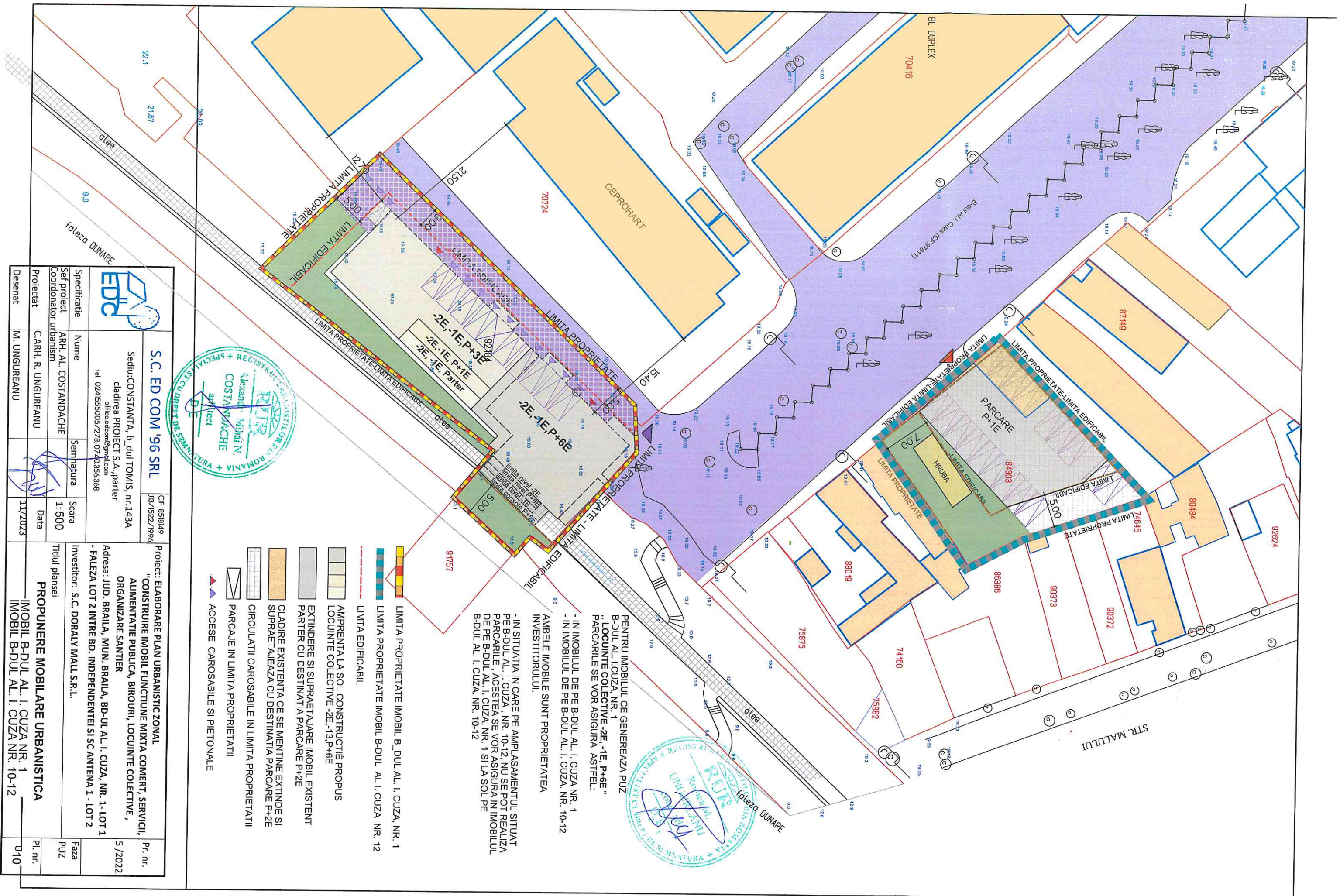
DESFASURARE FATADE:BD-UL CUZA



DESFASURARE FATADE: STR. FATA PORTULUI



	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2 Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L. Titlul plansei DESFASURARI FRONTURI STRADALE	Pr. nr.
	Sediu:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278,0740.356.368				5 /2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara		Faza
Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE		1:		PUZ
Coordonator urbanism	C.ARH. R. UNGUREANU		Data		Pl. nr.
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		11/2023		U 09
Desenat	M. UNGUREANU				



RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2 din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Doraly Mall S.R.L.

Motivația: solicitare aprobare P.U.Z. prin cererea nr. 89046 / 2023.

Oportunitatea: Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită de inițiator ca urmare a condițiilor impuse prin Certificatele de Urbanism nr. 963 / 10.08.2022 și nr. 1138 / 14.09.2023 eliberate în vederea realizării obiectivului „ Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier”.

Zona de studiu ce a fost analizată în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal este situată în partea central-estică a intravilanului Municipiului Brăila și a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr.10 din 2022. Conform planului topografic avizat de O.C.P.I. Brăila întocmit pentru elaborarea documentației de urbanism, suprafața de teren ce a făcut obiectul studiului este de 45.582,00 mp.

Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior, pentru zona de studiu:

➤ Conform P.U.G. al Municipiului Brăila în vigoare, zona de studiu este situată în U.T.R. nr. 19, având indicatorii urbanistici P.O.T max = 40% și C.U.T.max = 1,20.

➤ Conform P.U.Z. „Centrul Istoric al Municipiului Brăila teritoriul studiat ocupă următoarele zone și subzone istorice de referință:

- Z.I.R. 1 - Centru istoric Brăila cuprins între bd. Al. I. Cuza și faleza Dunării, cu subzonele:

- S.I.R. 1r - cuprinde zona Calea Călărașilor nr. 47, având indicatorii urbanistici P.O.T. max.= 45% și C.U.T. max.= 2.25.

- S.I.R. 1x - cuprinde subzona spațiilor verzi publice: Grădina Publică și terenurile de sport, faleza Dunării între bd. Al.I.Cuza și Moara Violatos, zonele de taluz ale cornisei, zona nesistematizată a străzii Cazărmii, având indicatorii urbanistici P.O.T. max.= 35% și C.U.T. max.= 0.95.

- S.I.R. 1J - cuprinde subzona dintre str. Pietrei, fronturile str. Florilor, Calea Călărașilor, Bd. Al. I. Cuza având indicatorii urbanistici P.O.T. max.= 65% și C.U.T. max.= 1.18.

- S.I.R. 1c - cuprinde subzona Calea Călărașilor cu fronturile adiacente acesteia având indicatorii urbanistici P.O.T. max.= 60% și C.U.T. max.= 2.00.

- Z.I.R. 4 - Zona de protecție a sitului istoric centru istoric Brăila, cu subzonele:

- S.I.R. 4a - cuprinde subzona dintre str. Fața Portului și Dunăre având indicatorii urbanistici P.O.T. max.= 15% și C.U.T. max.= 0.20.

- S.I.R. 4b - cuprinde subzona fronturilor de pe bd. Al. I. Cuza, numerele impare cu locuințe colective, construcții noi, având indicatorii urbanistici P.O.T. max.= 50% și C.U.T. max.= 2.50.

- Z.I.R. 6 - Monumentele dispartate din afara siturilor si ansamblurilor istorice construite protejate

- S.I.R. 6c - cuprinde subzona aferenta Liceului Gh. M. Murgoci, monument BR-II-m-B-02110 pe conturul cadastral al acestuia, având indicatorii urbanistici P.O.T. max.= 40% și C.U.T. max.= 1.20.

Fondul construit în zona studiată este reprezentat de clădiri cu destinația de locuințe unifamiliale sau colective, administrație sau comerț și servicii, având regimul de înălțime variind de la parter până la P+7.

Limite și Vecinătăți ale zonei de studiu a P.U.Z.:

- la nord : str. Malului;
- la sud : B-dul Independenței;
- la est : str. Fața Portului;
- la vest : Calea Călărașilor.

Obiectivele principale ale documentației constau în stabilirea reglementărilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, gradul de construibilitate al terenului, stabilirea indicatorilor urbanistici pentru fiecare zonă funcțională, echiparea edilitară, căi de comunicație.

Astfel au fost propuse următoarele zone funcționale:

- Zona Funcțiunilor cu Caracter Central „C”
- Subzona funcțiunilor cu caracter central situată în afara zonei istorice protejate, predominant (instituții, servicii, comerț, administrație) – „CS1”;
- Zona Funcțiuni Mixte „CIP”
- Subzona locuire individuală și servicii - „CIP1”;
- Subzona locuire individuală și servicii - „CIP2”;
- Zona Spațiilor Verzi „V”
- Subzona locuire individuală și servicii - „V1”;
- Subzona spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, re-amenajabile pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare - „V2”;
- Zona Transporturilor „T”

Reglementările urbanistice pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate în Regulamentul Local al P.U.Z. anexat.

Imobilul ce a generat Planul Urbanistic Zonal are o suprafață de 1398,00 mp este amplasat pe Bdul A.I.Cuza, Nr. 1- Lot 1- faleza Lot 2 între bd. Independenței și SC Antena 1 - Lot 2 și aparține beneficiarilor în baza contractului de vânzare-cumpărare.

Limite și Vecinătăți ale imobilului ce a generat P.U.Z.:

- la nord : B-dul A.I. Cuza;
- la sud : Municipiul Brăila;
- la est : Municipiul Brăila;
- la vest : S.C. Ceprohart S.A. Brăila, C.E.C.C.A.R., Comisariatul Regional al Gărzii de Mediu Galați, Ghemiș Valentin și Mihaela Daniela.

Obiectivul propus constă în construirea unui imobil cu funcțiune mixtă cu spații având destinații de comerț, servicii, alimentație publică, birouri și locuințe colective.

Suprafața construită propusă este de 699,00 mp, iar suprafața desfășurată va fi de 3495,00 mp.

Regimul de înălțime va fi de -2E -1E + P + 3-6E, având H max. = 24,00 metri.

În imobilul propus sunt prevăzute a se realiza 47 de apartamente.

Retragerile față de limitele parcelei sunt următoarele:

- La nord : 0,00 metri(aliniament);
- La sud : 5,00 metri;
- La est : 5,00 metri;

- La vest - 5,00 metri (aliniament).

În incintă se vor amenaja aproximativ locuri de parcare, alei pietonale și spații verzi cu rol estetic și de ameliorare a calității aerului.

Vor fi amenajate 57 de locuri de parcare, care vor fi distribuite astfel:

- 22 locuri de parcare în incinta imobilului din Bulevardul A.I. Cuza nr.1;
- 35 locuri de parcare în incinta imobilului din Bulevardul A.I. Cuza nr.10 -12.

Accesul carosabil și pietonal pe terenul ce a generat P.U.Z. se va realiza pe latura nordică respectiv din B-dul A.I.Cuza.

Echiparea edilitară va intra în sarcina beneficiarului și va consta în racordarea construcției viitoare la rețelele de energie electrică, gaze, apă-canal și telecomunicații existente în zonă.

Indicatorii urbanistici propuși pentru amplasament: P.O.T. = 50,00 % și C.U.T.max = 2,50.

Cererea cu nr. 89046/2023 este însoțită de următoarele acte:

- Certificat de Urbanism nr. 963/10.08.2022;
- Certificat de Urbanism nr. 1138/14.09.2023;
- documentație anexă C.U.;
- acte proprietate;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- extras de carte funciară pentru informare;
- plan topografic avizat de Oficiul de cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila;
- aviz nr. 57573/23.11.2022 C.U.P. Dunărea Brăila;
- aviz nr. 3020221108782/15.11.2022 S.D.E.E. România Sucursala Brăila;
- aviz nr.20254-318.053.772/14.11.2022 Distrigaz Sud Rețele;
- aviz nr. 557/21.11.2022 Orange Romania Communications S.A.;
- aviz nr. 7920/09.11.2022 S.U.P.A.G.L. Brăila;
- adr. nr.4.207.598 din 08.12.2022 Inspectoratul pentru Situații de Urgență Brăila;
- notificarea nr.382/16.11.2023 Direcția de Sănătate Publică Brăila;
- aviz nr.393579/24.05.2022 Inspectoratul de Poliție Județean Brăila;
- aviz nr. 18/20.03.2023 Serviciul U.M.M.S.C.U.P.-Primăria Municipiului Brăila;
- aviz de oportunitate nr.10/2022;
- aviz nr. 1431 / 07.04.2023 Direcția Județeană pentru Cultură Brăila;
- aviz nr. 15846 / 19.12.2023 Serviciul de Telecomunicații Speciale București;
- aviz nr. 269334 / 23.11.2022 Serviciul Român de Informații București;
- aviz nr. 12954 / 12.12.2022 Statul Major al Apărării București;
- decizia etapei de încadrare nr. 1140/25.01.2023 Agenția Protecția Mediului Brăila;
- aviz nr. 74/2022 Arhitect Șef;
- studiu geotehnic;
- documentație de urbanism - P.U.Z.

Documentația a fost supusă informării și consultării publicului, conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010 și a Regulamentului Local de Implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism în Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 156/20.04.2011.

Prezenta documentație de urbanism este valabilă 5 ani de la data aprobării în Consiliul Local Municipal Brăila.

În conformitate cu art. 48 alin.4 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a art.35 alin.3 din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată se transmite de către inițiatorul documentației, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

În conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Brăila, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001, prelungit prin H.C.L.M. nr.16/2011, H.C.L.M. nr.361/2012, H.C.L.M. nr.430/2015 și H.C.L.M. nr.607/2018, și reglementărilor cuprinse în Ghidul pentru Metodologia de Elaborare a Conținutului Cadru al P.U.Z. (G.M.010 – 2000), se propune spre aprobare prezentul P.U.Z. pentru obiectivul „ Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2 din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Doraly Mall S.R.L.

Temei legal:

-Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

-Ordinul nr.233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

-Ordin nr.176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000;

-Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30 decembrie 2010 și a Regulamentului Local de Implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism în Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 156 din 20 aprilie 2011.

ARHITECT ȘEF,

ARH. CORINA ELENA ANGHELESCU

ÎNTOCMIT,

INSP. EUGEN KERESTELY

F-PO-09-02.01.02/rev.0

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind: Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” la adresa B-dul Alexandru Ioan Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Doraly Mall S.R.L.

Pentru procedura de informare și consultare a publicului privind propunerea P.U.Z au fost realizate următoarele:

I. Implicarea publicului în etapa intenției de elaborare:

Populația a fost informată privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal cu obiectivul „ Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” la adresa B-dul Alexandru Ioan Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Doraly Mall S.R.L., printr-un anunț public postat atât la avizierul Primăriei Municipiului Brăila cât și pe site-ul instituției. Anunțul a fost publicat prin grija inițiatorului în ziarul local Obiectiv Vocea Brăilei în datele de 07.06.2023 și 12.06.2023. Beneficiarul a amplasat și un panou la parcela care a generat P.U.Z conform precizărilor din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010 anexa nr.1.

În perioada stabilită nu au fost primite observații sau propuneri din partea populației.

II. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor P.U.Z.:

Informarea și consultarea populației cu privire la propunerile de P.U.Z s-a făcut prin următoarele activități:

Primăria a publicat pe propria pagină de internet și la avizier, anunțul cu privire la posibilitatea, perioada, locul și orarul unde se pot consulta documentele și trimite observații.

Au fost notificați proprietari parcelelor vecine, notificări ce sunt anexate la dosar. În perioada stabilită prin anunț au fost primite două adrese prin e-mail cu nr. 128976 și nr. 128982, anexate la prezenta documentație, ce nu conțin propuneri privind documentația P.U.Z.

A fost amplasat panoul model 2 conform precizărilor din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

III. Ședința publică.

A fost organizată o dezbatere publică în data de 04.09.2023 ora 10.30, la sediul Primăriei Municipiului Brăila din P-ța Independenței nr.1, camera 16. În prealabil s-au făcut următoarele demersuri:

Populația a fost informată despre ședință printr-un anunț public ce a apărut în ziarul local Obiectiv Vocea Brăilei în data de 31.08.2023, anunț ce a cuprins data, ora și locul unde se va realiza dezbateră.

În paralel cu acest demers anunțul public a fost postat atât pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila cât și la avizierul instituției.

La ședință au fost prezente un număr de 4 persoane.

Nu au fost formulate observații sau propuneri.

Raportul este însoțit de următoarele documente:

-Document de planificare a procesului de informare și consultare a populației;

Etapa I

- anunțul public privind intenția de elaborare a P.U.Z cu nr. 94330/31.05.2023;
- proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 94330/31.05.2023 la avizierul Primăriei;
- anunțurile publice din ziarul Obiectiv Vocea Brăilei;
- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- foto panou cf. Anexa nr.1 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

Etapa II

- anunțul public cu nr. 121947/03.08.2023;
- proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 121947/03.08.2023 la avizierul Primăriei;
- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- tabel cu proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat documentația de urbanism;
- notificările trimise către proprietarii parcelelor vecine;
- foto panou Anexa nr.2 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

Etapa III

- anunțul public cu nr.133141/29.08.2023;
- proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 133141/29.08.2023 la avizierul Primăriei;
- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- anunțul publicat în ziarul Obiectiv Vocea Brăilei;
- ordinea de zi a ședinței publice;
- tabel persoane participante la ședința publică;
- proces verbal al ședinței publice din data de 04.09.2023.

În conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/30.12.2010 cât și a Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M nr.156/20.04.2011, au fost îndeplinite procedurile legale privind consultarea populației privind Planul Urbanistic Zonal cu obiectivul „ **Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier**” la adresa **B-dul Alexandru Ioan Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1-Lot 2, din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Doraly Mall S.R.L.**

ARHITECT ȘEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

EUGEN KERESTELY

**DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI
DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

Privind: Propunere P.U.Z. cu obiectivul „ Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila, inițiat de către S.C. Doraly Mall S.R.L.

1. Părțile Interesate

- Primăria Municipiului Brăila, P-ța Independenței nr.1, Municipiul Brăila;
- C. E. C. C. A. R. , Bdul Al. I. Cuza, Nr. 3, et.5, Municipiul Brăila;
- Garda de Mediu-Comisariatul Județean Brăila, Bdul Al. I. Cuza, Nr. 3, et.4, Municipiul Brăila;
- Ghemiș Valentin și Ghemiș Mihaela-Daniela, Bdul Al. I. Cuza, Nr. 3, et.6, Municipiul Brăila;
- Petroșan Vasile și Petroșan Cristina Anca Marina, Bdul Independenței, Nr. 2A, Municipiul Brăila;
- S.C. Ceprohart S.A., Bdul Al. I. Cuza, Nr. 3, parter, Municipiul Brăila.

2. Modalitatea de anunțare a părților interesate sau afectate de propunerea P.U.Z

- Corespondență prin poștă (notificare);
- Opțional(e-mail, telefonic);
- Anunț publicat în presă presa locală;
- Anunț public postat pe site-ul și avizierul Primăriei Mun. Brăila.

3. Modalitatea prin care cei afectați de propunerea P.U.Z vor putea discuta cu inițiatorul și proiectantul.

- Consultarea documentelor la sediul Primăriei Mun. Brăila;
- Dezbateri publice;
- Întâlniri directe între inițiator și proiectantul propunerii P.U.Z. și părțile interesate sau afectate.

4. Calendarul propus de initiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului.

Etapa I privind intenția de elaborare	P.U.Z.	31.05.2023 – 14.06.2023
Etapa II etapa elaborării propunerilor	P.U.Z.	03.08.2023 – 20.08.2023
Etapa III ședință publică	P.U.Z.	04.09.2023

5. Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului: C.Arh. Rodica Ungureanu.

Tel: 0740356368, e-mail: office.edcom@gmail.com

**ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU**

**INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY**

**INIȚIATOR,
S.C. Doraly Mall S.R.L.**



ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către S.C. Doraly Mall S.R.L. a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „, Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa între orele 10.30-16.00 la camera 20 din Primăria Municipiului Brăila persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la tel.0239/607463, 0239694947 int.121, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 31 mai 2023 – 14 iunie 2023.

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 31.05.2023

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care S.C. Doraly Mall S.R.L. aduce la cunoștință persoanelor interesate, intenția de a elabora un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „, Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, din Municipiul Brăila.

Procedura face parte din etapa a-I-a a metodologiei de elaborare și aprobare a planurilor urbanistice zonale.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

P.U.Z. - „ Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organizare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, din Municipiul Brăila

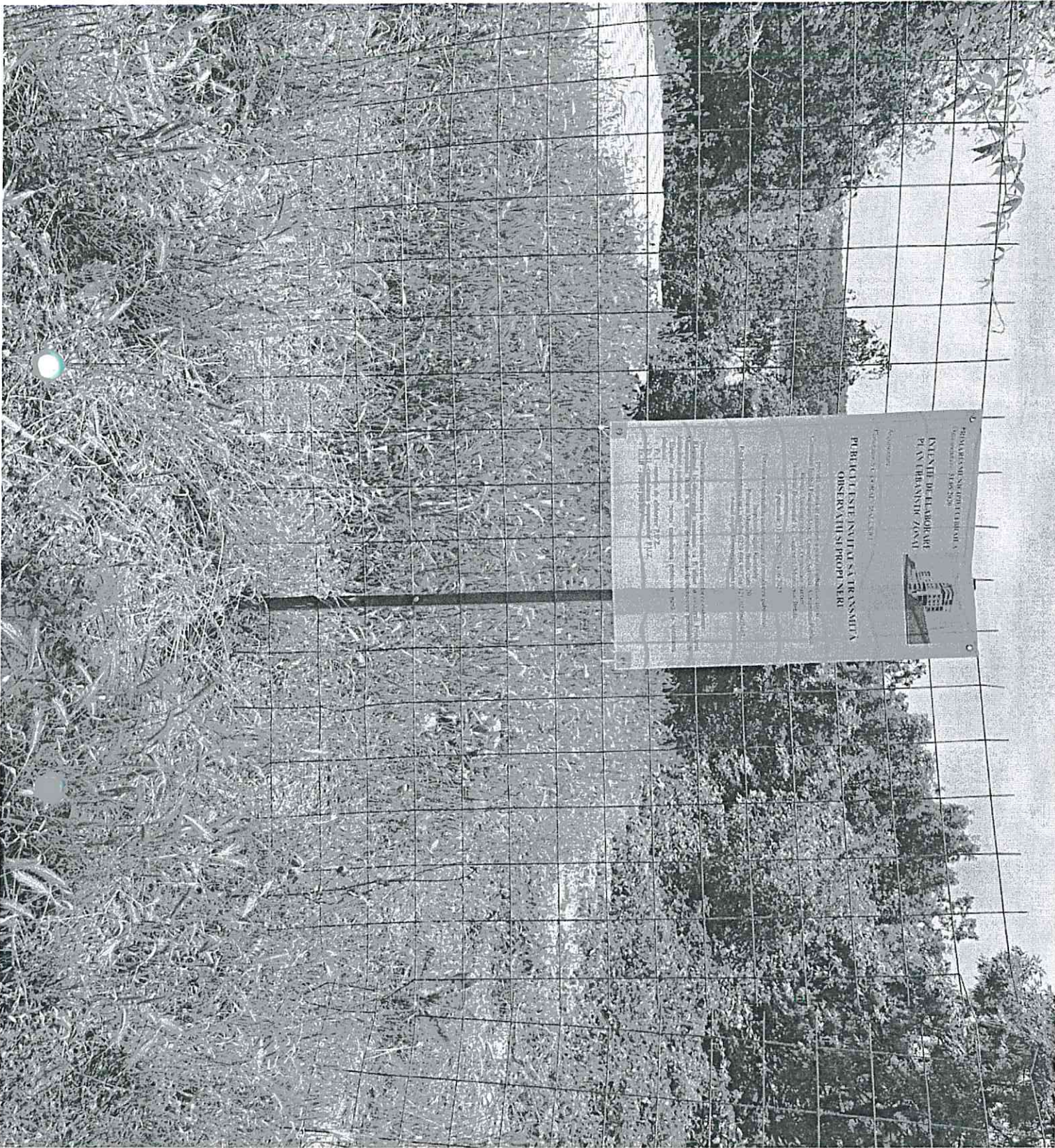
ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către S.C. Doraly Mall S.R.L. a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organizare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa între orele 10.30-16.00 la camera 20 din Primăria Municipiului Brăila persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la tel.0239/607463, 0239694947 int.121, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 31 mai 2023 – 14 iunie 2023.

Caută

- > Municipiul Brăila
- > Informații de interes public
- > Consiliul Local Municipal
- > Direcții proprii
- > Servicii subordonate
- > Servicii publice subordonate
- > Transparență decizională
- > Proiecte și Strategii
- > Guvernanță Corporativă
- > Recensământul populației și locuințelor 2021
- > Alegeri
- > Proiecte gratuite pentru case



PARCUL DE FLORI

PARCUL DE FLORI



PARCUL DE FLORI

PARCUL DE FLORI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
Data anunțului: 31.05.2023



INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Argumentare

Elaborator: S.C. DORALY MALL S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal
"Construire Imobil Funcțiune Mixta, Comerț, Servicii, Alimentatie Publică,
Birouri, Locuințe colective, Organizare Sănătate"
la adresa: Bulevardul A.I. Cuza nr. 1, Municipiul Brăila

în perioada: 31.05.2023 - 14.06.2023

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

Inspector Eugen Kerestely

Primăria Municipiului Brăila, cam. 20

P. Ia Independenței nr. 1, telefon 0239 694 947 int. 121, 0239607463,
e-mail eugen.kerestely@primaria-braila.ro

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii conținutului de elaborare.

Răspunsul la observațiile transmise va fi alăturat la avizarea Primăriei
Municipiului Brăila în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de
consultare a publicului.

Etapile preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea
planului:

- Et. I - intenția de elaborare P.U.Z.
- Et. II - consultarea propunerilor P.U.Z.
- Et. III - ședința publică

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că S.C. Doraly Mall S.R.L., a depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „, Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot să consulte documentele în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-13.00 până la data de 20.08.2023 la Primăria Municipiului Brăila, Calea Călărașilor nr.17 persoana de contact inspector Eugen Kerestely tel. 0239/607463, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentatii de urbanism.

Eventualele sugestii și propuneri se pot transmite în scris Primăriei Municipiului Brăila pe adresa P-ța Independenței nr.1, sau se pot trimite la e-mail pmb@pmbr.ro.

Răspunsul la observațiile primite vor fi aduse la cunoștință publică prin afișare la avizierul Primăriei în termen de 10 zile de la terminarea perioadei de consultare.

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 03.08.2023

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care S.C. Doraly Mall S.R.L. aduce la cunoștință persoanelor interesate că a depus spre consultare publică un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila.

Procedura face parte din etapa a-II-a a metodologiei de elaborare și aprobare a planului urbanistic zonal.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

- Acasă
- Hartă străzi
- Smart City
- Pedu Online
- Contact

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > ANUNT PUBLIC -PUZ Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organizare Șantier la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila

Caută

Q

- Municipiul Brăila
- Informații de interes public
- Consiliul Local Municipal
- Direcții proprii
- Servicii subordonate
- Servicii publice subordonate
- Transparență decizională
- Proiecte și Strategii
- Governanță Corporativă
- Recensământul populației și locuințelor 2021
- Alegeri
- Proiecte gătite pentru case

ANUNT PUBLIC -PUZ Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organizare Șantier la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila

• Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că S.C. Doraly Mall S.R.L., a depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organizare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila. Persoanele interesate pot să consulte documentele în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-13.00 până la data de 20.08.2023 la Primăria Municipiului Brăila, Calea Călărașilor nr.17 persoana de contact inspector Eugen Kerestey tel. 0239/607463, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele sugestii și propuneri se pot transmite în scris Primăriei Municipiului Brăila pe adresa P-ța Independenței nr.1, sau se pot trimite la e-mail pmb@pmbr.ro.

Răspunsul la observațiile primite vor fi aduse la cunoștință publică prin afișare la avizierul Primăriei în termen de 10 zile de la terminarea perioadei de consultare

Anexa nr. 3 TABEL NOMINAL CU PROPRIETARIII PARCELELOR VECINE
PARCELA CE A GENERAT PLANUL URBANIST

MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECTULUI ȘEF
PLANIFICARE DEZVOLTARE ȘI STRATEGIE URBANĂ

TABEL NOMINAL CU PROPRIETARIII PARCELELOR VECINE CU
PARCELA CE A GENERAT PLANUL URBANISTIC

Nr.crt	Nume Prenume	Adresa proprietar	Telefon	Adresa Parcele
1	SC CEROTIAR	Adresa COADA BOGDAN	07447289567	
2	SC PETROVAN	Adresa VAPICE PAS. MINEREN	NR. 2A	
3	BARDA DE MENU	Adresa ARICUZA NR. 3	0744106091	
4	CECAR	Adresa ARICUZA NR. 3	0744106091	
5	GHENIS VOLENTIN	Adresa ARICUZA NR. 3	0744106091	

INIȚIATOR PLAN URBANISTIC,

NUME PRENUME

SEMNĂTURĂ





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394

E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 12194/03.08.2023

NOTIFICARE

Către,

S.C. Ceprohart S.A.

Bdul Al. I. Cuza, Nr. 3, parter, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Doraly Mall S.R.L. în calitate de inițiator, a depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiere Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila.

Întrucât dețineți un imobil în imediata vecinătate a parcelei ce a generat P.U.Z., până la data de 20.08.2023 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463 e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism. Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ța Independenței nr.1, sau la e-mail pmb@pmbr.ro.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.Z. Ordinul nr.2701 din 30 decembrie 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și prevederile Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 din 20 aprilie 2011.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 121947/03.08.2023

NOTIFICARE

Către,

Petroșan Vasile și Petroșan Cristina Anca Marina
Bdul Independenței, Nr. 2A, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Doraly Mall S.R.L. în calitate de inițiator, a depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiere Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila.

Întrucât dețineți un imobil în imediata vecinătate a parcelei ce a generat P.U.Z., până la data de 20.08.2023 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463 e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism. Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ța Independenței nr.1, sau la e-mail pmb@pmbr.ro.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.Z. Ordinul nr.2701 din 30 decembrie 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și prevederile Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 din 20 aprilie 2011.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394

E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.121944/03.08.2023

NOTIFICARE

Către,

Garda de Mediu-Comisariatul Județean Brăila
Bdul Al. I. Cuza, Nr. 3, et.4, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Doraly Mall S.R.L. în calitate de inițiator, a depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „, Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila.

Întrucât dețineți un imobil în imediata vecinătate a parcelei ce a generat P.U.Z., până la data de 20.08.2023 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463 e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism. Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ța Independenței nr.1, sau la e-mail pmb@pmbr.ro.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.Z. Ordinul nr.2701 din 30 decembrie 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și prevederile Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 din 20 aprilie 2011.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 121947/03.08.2023

NOTIFICARE

Către,

Ghemiș Valentin și Ghemiș Mihaela-Daniela
Bdul Al. I. Cuza, Nr. 3, et.6, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Doraly Mall S.R.L. în calitate de inițiator, a depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „, Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila.

Întrucât dețineți un imobil în imediata vecinătate a parcelei ce a generat P.U.Z., până la data de 20.08.2023 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463 e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism. Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ța Independenței nr.1, sau la e-mail pmb@pmbr.ro.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.Z. Ordinul nr.2701 din 30 decembrie 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și prevederile Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 din 20 aprilie 2011.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

Subiect **CamScanner 2023-08-18 18.34.pdf**
Expeditor Ghemis Valentin <ghemis.valentin@yahoo.com>
Destinatar pmb@pmbr.ro <pmb@pmbr.ro>
Data 2023-08-18 18:36



- CamScanner 2023-08-18 18.34.pdf(~403 KO)

Adresa referitor PUZ initiat de SC DORALY MALL SRL

AC
23.08.2023

H. Kerestely
25.08.2023

6905/23.08.2023

Către

Primăria Municipiului Brăila
str. Piața Independenței Nr. 1, Brăila
e-mail: pmb@pmbr.ro

Ref. la notificarea nr. 121944/03.08.2023

Referitor la adresa dumneavoastră nr. 121944, prin care solicitați observații sau propuneri cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal care ca obiect: „Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organizare Șantier” în Mun. Brăila, Bulevardul A. I. Cuza nr. 1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S. C. Antena 1 – Lot 2, vă comunicăm faptul că GHEORGHE VALENTIN, în calitate de proprietar al imobilului situat în imediată vecinătate, precum și în baza art. 27 din Normele Metodologice din 17 octombrie 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, NU își dă acordul pentru realizarea lucrării menționate mai sus.

18.08.2023





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 12144/03.08.2023

NOTIFICARE

Către,

Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România
Bdul Al. I. Cuza, Nr. 3, et.5, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Doraly Mall S.R.L. în calitate de inițiator, a depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiere Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila.

Întrucât dețineți un imobil în imediata vecinătate a parcelei ce a generat P.U.Z., până la data de 20.08.2023 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463 e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism. Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ța Independenței nr.1, sau la e-mail pmb@pmbr.ro.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.Z. Ordinul nr.2701 din 30 decembrie 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și prevederile Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 din 20 aprilie 2011.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



Am. Ef

CECCAR
Intrarea Pielari nr. 1, cod 040296
Sector 4, București
Telefon: +4021 330 88 69/70/71
Fax: +4021 330 88 88
E-mail: contact@ceccar.ro
www.ceccar.ro

Nr. 5789 Data: 18.08.2023

Către

Primăria Municipiului Brăila
str. Piața Independenței Nr. 1, Brăila
e-mail: pmb@pmbr.ro



Ref. la notificarea nr. 121947/03.08.2023

Referitor la adresa dumneavoastră, înregistrată la CECCAR cu nr. 5789/18.08.2023, prin care solicitați observații sau propuneri cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiect: „Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organizare Șantier” în Mun. Brăila, Bulevardul A. I. Cuza nr. 1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S. C. Antena 1 – Lot 2, vă comunicăm faptul că CECCAR, în calitate de proprietar al imobilului situat în imediată vecinătate, precum și în baza art. 27 din Normele Metodologice din 12 octombrie 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, **NU** își dă acordul pentru realizarea lucrării menționate mai sus.

Cu deosebită stimă,

Președintele Consiliului superior al CECCAR,
Elena Ecaterina Chivu



St. Kerestegh 31.08.2023

Contați pe Noi. Contați, cu Noi.

Întotdeauna!

70/14/2023

Subiect **Răspuns CECCAR referitor la notificarea nr. 121947/03.08.2023**
Expeditoare <juridic@ceccar.ro>
Destinatar <pmb@pmbr.ro>
Copie (CC) <juridic@ceccar.ro>
Data 2023-08-18 12:03



roundcube



- Răspuns CECCAR referitor la notificarea nr. 121947 din 03.08.2023.pdf(~277 KO)

Bună ziua,

V-am atașat răspunsul CECCAR la notificarea nr. 121947/03.08.2023, privitor la elaborarea Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiect „Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organizare Șantier” în Mun. Brăila.

Documentele au fost trimise și prin poștă.

Vă rugăm să ne confirmați primirea acestui e-mail și să ne transmiteți și un număr de înregistrare pentru documentul transmis.

Cu stimă,

Handwritten signature and date: 23.08.2023

Ciobotaru Nina Mihaela

Direcția juridică, resurse umane și achiziții

Tel: +4 021 330 88 69.70.71, int. 138

Fax.: +4 021 330 88 88,



Intrarea Pielari 1, sector 4, 040296 București - România

www.ceccar.ro

Acest mesaj și anexele sale sunt destinate folosirii exclusive de către cei cărora le este adresat și poate să conțină informații confidențiale. Membrii CECCAR și personalul său sunt obligați să respecte confidențialitatea informațiilor din acest mesaj. În cazul în care nu sunteți destinatarul menționat, vă aducem la cunoștință că dezvăluirea, copierea, tipărirea, prezentarea de informații, alterarea, transmiterea, distribuirea, inițierea unor acțiuni pe baza acestor informații sau orice alt fel de folosire a informațiilor cuprinse în prezenta sunt strict interzise și pot atrage răspunderea civilă și/sau penală după caz. Dacă ați primit acest mesaj din greșeală, vă rog să ne anunțați imediat și să-l stergeți definitiv din sistemul dumneavoastră. CECCAR nu este responsabil de transmiterea corespunzătoare și integrală a informațiilor conținute în acest mesaj și nici pentru eventualele întârzieri în recepționarea acestuia.

Handwritten signature: H. Kerestely, 25.08.2023

Handwritten signature: 0907/25.08.2023



CECCAR
Intrarea Pielari nr. 1, cod 040296
Sector 4, București
Telefon: +4021 330 88 69/70/71
Fax: +4021 330 88 88
E-mail: contact@ceccar.ro
www.ceccar.ro

Nr. 5789 Data: 18.08.2023

Către

Primăria Municipiului Brăila
str. Piața Independenței Nr. 1, Brăila
e-mail: pmb@pmbr.ro

Ref. la notificarea nr. 121947/03.08.2023

Referitor la adresa dumneavoastră, înregistrată la CECCAR cu nr. 5789/18.08.2023, prin care solicitați observații sau propuneri cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiect: „Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organizare Șantier” în Mun. Brăila, Bulevardul A. I. Cuza nr. 1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S. C. Antena 1 – Lot 2, vă comunicăm faptul că CECCAR, în calitate de proprietar al imobilului situat în imediată vecinătate, precum și în baza art. 27 din Normele Metodologice din 12 octombrie 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, **NU** își dă acordul pentru realizarea lucrării menționate mai sus.

Cu deosebită stimă,

Președintele Consiliului superior al CECCAR,
Elena Ecaterina Chivu



Către Primăria municipiului Brăila,
Str. Piața Independenței nr. 1, Brăila,

Nr. 12/29.08.2023

Referitor la adresa CECCAR,

Subscrisa societate DORALY MALL S.R.L. Constanța, reprezentată convențional prin Cabinet de avocat Vrișcu Maria, în calitate de elaborator al proiectului - PLAN URBANISTIC ZONAL „Construire Imobil Funcțiune Mixtă (Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective și Organizare Șantier)” în jud. Brăila, mun. Brăila, bulevardul A.I. Cuza nr. 1, lot 1-Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1 – Lot 2, având în vedere adresa trimisă de CECCAR Primăriei mun. Brăila prin care se menționează că nu își dă acordul pentru realizarea lucrării din discuție, formulăm

Răspuns

arătând faptul că CECCAR este în eroare cu privire la presupusul acord sau refuzul unui presupus acord privind proiectul din discuție.

În primul rând reamintim faptul că prin adresa nr. 5789/18.08.2023 subscrisa nu am solicitat CECCAR acordul pentru elaborarea PUZ, ci am acordat posibilitatea de a exprima eventuale observații sau propuneri, ori din adresa CECCAR rezultă că nu există observații sau propuneri vis a vis de elaborarea proiectului sus menționat, iar totodată se constată lipsa oricăror argumente la refuzul exprimat.

În al doilea rând, urmează a observa: construcția se va edifica pe terenul proprietatea DORALY MALL S.R.L., iar vecinii nu vor fi afectați, prin urmare nu sunt incidente prevederile art. 27 din Normele Metodologice ale Legii 50/1991 la care a făcut referire CECCAR în cuprinsul adresei.

Lipsa oricăror observații și propuneri ale CECCAR, precum și lipsa oricăror argumente în susținerea refuzului unui presupus acord care de altfel nu a fost solicitat, arată netemeinicia susținerilor, faptul că nu pot fi luate în considerare cele exprimate de CECCAR.

Arătăm faptul că prin definirea terenului studiat ca zonă rezidențială și servicii, inserat într-o zonă prevăzută prin PUG ca zonă centrală, se confirmă tipul de funcțiune ce poate spori potențialul de dezvoltare al zonei, fiind fără putință de tăgadă că realizarea investiției va crea o imagine favorabilă zonei, inclusiv a nivelului de trai, fiind preconizat faptul că va avea un impact pozitiv, social și economic asupra zonei și asupra comunității.

Nu în ultimul rând dorim să menționăm faptul că se are în vedere înlocuirea fondului construit existent, modest calitativ, cu un obiectiv nou, compatibil contextual zonei limitrofe cu înălțime mare, iar pe frontul la Dunăre al Cornișei Falezei se vor realiza lucrări de consolidare și drenare a terenului pe zona de intervenție a noii construcții; fiind de notorietate faptul că în prezent există tendințe de stabilitate precară și alunecare pronunțată a terenului în pantă, ori prin lucrările propuse se va avea în vedere inclusiv remedierea acestor deficiențe, iar totodată realizarea de lucrări de completare, corectare și întreținere a vegetației existente.

Conchidem prin a arăta că cele exprimate de CECCAR în cadrul adresei nu își găsesc aplicabilitatea în situația dată, fiind simple afirmații fără susținere legală, fără argumente, această instituție fiind în eroare cu privire la conținutul și scopul adresei nr. 5789/18.08.2023 prin care reiterăm faptul că subscrisa nu am solicitat acordul.

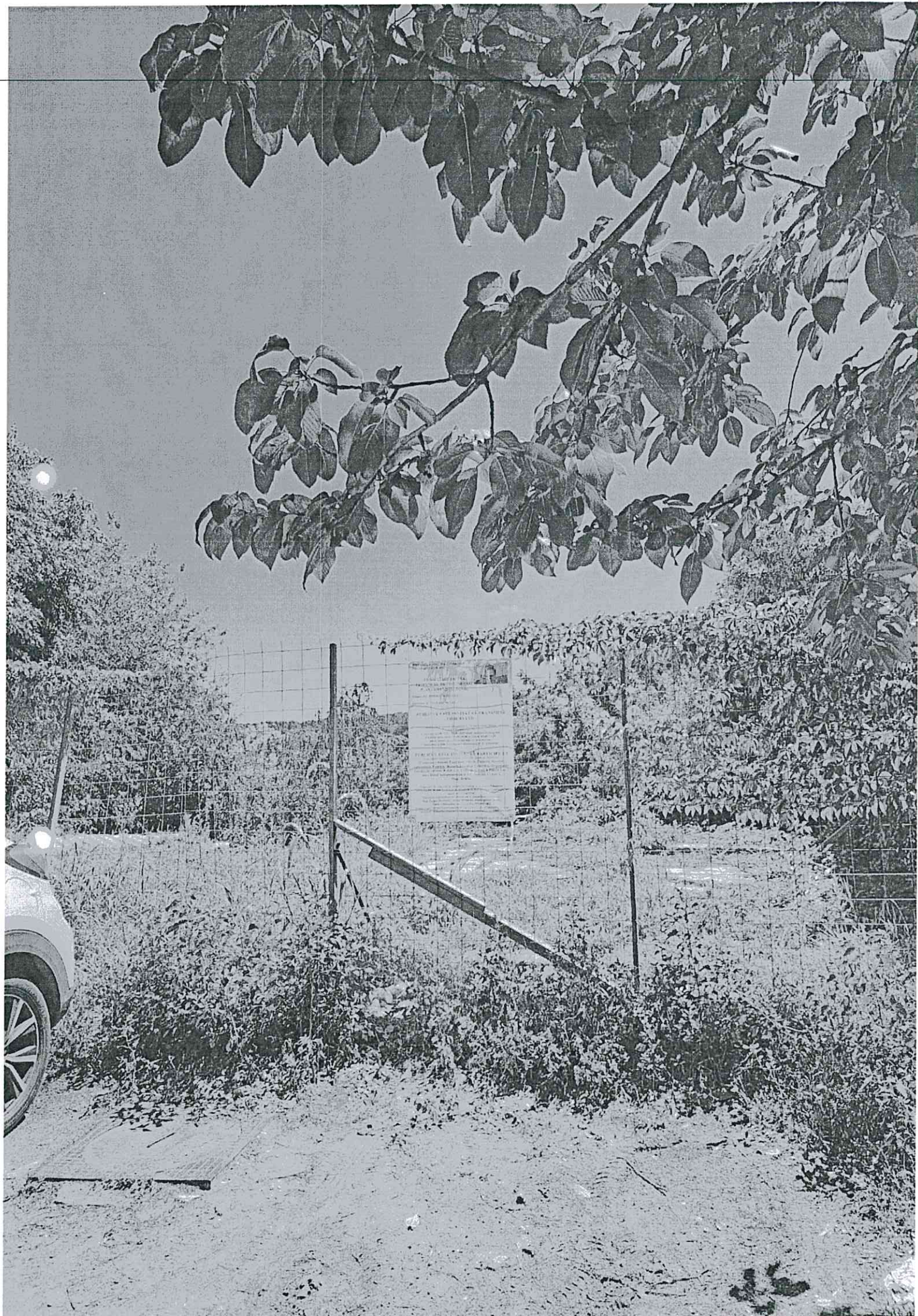
Doraly Mall S.R.L.

Proiectant: ED COM 96 S.R.L.

prin adm. Pandele Daniel

prin avocat Vrișcu Maria





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA
Data limită: 03.08.2023

**CONSULTARE ASUPRA
PROPUȘII OR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL**

Initiator: S.C. DORATY SIA S.R.L.

Finanțator: S.C. ED COM 96 S.R.L.

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ
OBSERVAȚII**

Amplasamentul este situat în zona Primăriei Municipiului Braila, în zona de dezvoltare urbană.
Perioada de consultare: 03.08.2023 - 10.08.2023 după următorul program:
Luni-Joi între orele: 10:00-16:00 și Vineri 10:00-13:00
sau la <http://paj.primariabraila.ro> la secțiunea:
consultare publică/Consultare documentații de urbanism

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA

Validarea propunerii de plan urbanistic zonal cu observatii:
"Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii,
Alimentatie Publică, Birouri, Locuințe Colective, Organizare
Santier, la adresa: B-dul A. I. Cuza nr. 1, Lot. 1 Falcă Lot 2
între B-dul Independenței și S.C. Antena 1 - Lot 2,
Mun. Braila

Observațiile și observațiile primite va fi alinată în avizul Primăriei
Municipiului Braila în termen de 30 zile de la data încheierii pe bază de
consultare a populației.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publică:
Insp. Căpitan Kerecsely, adresa Primăriei Municipiului Braila,
Calea Căpitanilor nr. 17, telefon 0239607463

Amplasamentul este situat în zona Primăriei Municipiului Braila, în zona de dezvoltare urbană.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA



ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în Calea Călărașilor nr.17, anunță publicul interesat că în data de 04.09.2023 ora 10.30, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordinea de zi prezentarea planului urbanistic zonal inițiat de către S.C. Doraly Mall S.R.L. cu obiectivul „Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila.

Ședința publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila la camera 16 parter din Piața Independenței nr.1, în baza Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
MUNICIPIUL BRAILA



PRIMAR

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 29.08.2023

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitectului Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul cu privire la ședința publică ce va avea loc în data de 04.09.2023 ora 10.30 la camera 16 parter, din Piața Independenței nr.1, având pe ordinea de zi prezentarea planului urbanistic zonal al inițiatorului S.C. Doraly Mall S.R.L. cu obiectivul „Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

[Acasă](#) [Hartă străzi](#) [Smart City](#) [Petiții Online](#) [Contact](#)

[MONITORUL OFICIAL LOCAL](#)

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > ANUNȚ PUBLIC -PUZ "Construirea imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organizare Șantier" la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 - Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila.

Caută



> Municipiul Brăila

> Informații de interes public

> Consiliul Local Municipal

> Direcții proprii

> Servicii subordonate

> Servicii publice subordonate

> Transparență decizională

> Proiecte și Strategii

> Guvernanță Corporativă

> Recensământul populației și locuințelor 2021

> Alegeri

> Proiecte gratuite pentru case

ANUNȚ PUBLIC -PUZ "Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organizare Șantier" la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 - Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila.

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în Calea Călărășilor nr.17, anunță publicul interesat că în data de 04.09.2023 ora 10.30, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordinea de zi prezentarea planului urbanistic zonal inițiat de către S.C. Doraly Mall S.R.L. cu obiectivul „Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organizare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 - Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila.

- Ședința publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila la camera 16 parter din Piața Independenței nr.1, în baza Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

■ ID 8646 Apartament 3 camere, parter, zona Radu Negru Confort 1 decomandat, Posibilitate balcon, Termopan exterior la sufragerie, dormitor mare si baie, Izolat exterior partial, Usa Metalica. SIMPLU. Acte la zi! Pret 55000 euro. Tel. 0769056082. (Tot.s)

■ ID 231 Apartament de 3 camere confort 1 decomandat zona Calarasilor, Etaj intermediar in bloc cu lift, centrala termica, Termopan exterior, 3 balcoane extinse, Parchet lemn masiv, Faienta gresie. ZONA CENTRALA A VEDERE

■ OFERTA DE NERATAT! 4 camere, confort 2, zona VIZIRU 1, ETAJ 2, 2 balcoane inchise in termopan, termopan interior si exterior, izolat termic interior, foarte bine intretinut! Acte la zi! Pret 41.990 euro.(ID 4387) Tel 0752445301, 0784233252. (F.0004793.s)

■ FOARTE SPATIOS, 4 camere, ZONA OBOR, PARTER, confort 1, doua balcoane inchise in cornier, centrala termica, 2 grupuri sanitare, parchet lemn masiv, DISPONIBIL IMEDIAT! Pret 65.000 euro. (ID 5274) Tel 0723161318, 0784233252. (F.0004793.s)

■ SUPRAFATA GENEROASA 134 mp, 4 camere, zona DOROBAN-

■ Vând casă pe B-dul Independenței pentru 2 familii, cu utilități separate (curte, garaj) complet mobilată. Pret 75.000 euro. Tel. 0767/020739. (RTL.1.3)

■ Vând vilă cartier Obor, Brăila, dispune de spațiu comercial și garaj în curte. Telefon: 0749/802884. (R0001.2.15)

■ Vând imobil Piata Traian, ultra-central, parter + etaj, 100 mp, dotări: centrală, parchet, termopane, gresie, faianță, proaspăt renovat, aproape de port Brăila, lângă unitatea militară. Pret 120.000 Euro. Accept variante (schimburi, plată rate). Tel. 0744/639049 (RTL 2 30)

Anunț public: Primăria Municipiului Brăila cu sediul în Calea Călarasilor nr. 17, anunță publicul interesat că în data de 04.09.2023 ora 10.30, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordinea de zi prezentarea planului urbanistic zonal inițiat de către S.C. Doraly Mall S.R.L. cu obiectivul "Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organizare Santier" la adresa Bulevardul A.I.I. Cuza nr. 1, Lot 1 - Faleza Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1 - Lot 2, din Municipiul Brăila. Ședința publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila la camera 16 parter din Piața Independenței nr. 1, în baza Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică. (R72435.1.1)

Unitatea Administrativ Teritorială Viziru, județul Brăila anunță publicul interesat asupra depunerii solicitării de emitere a acordului de mediu pentru proiectul "Extindere rețea de canalizare în localitățile Viziru și Lanurile, comuna Viziru, județul Brăila", propus a fi amplasat în jud. Brăila, com. Viziru, extravilan și intravilan. Informațiile privind proiectul propus pot fi consultate la sediul Agenției Pentru Protecția Mediului Brăila - mun. Brăila, Bd. Independenței, nr. 16, Bl. B5 și la sediul titularului din județul Brăila, comuna Viziru, sat Viziru, str. Brailei nr. 129, în zilele lucrătoare între orele 9.00-13.00. Observațiile publicului se primesc zilnic la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Brăila. (R87117.1.1)

SC Foxnav SRL anunță publicul interesat asupra luării deciziei etapei de încadrare de către APM Brăila, în cadrul procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, pentru proiectul "Reabilitare - consolidare a rampelor actuale pentru amenajarea punctului de acostare - operare a barjelor - km 175 Brăila", propus a fi amplasat în jud. Brăila, str. Malul Dunării, nr. 3, proiectul propus nu se supune evaluării impactului asupra mediului. Proiectul deciziei de încadrare și motivele care o fundamentează pot fi consultate la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Brăila din mun. Brăila, B-dul. Independenței, nr. 16, Bl. B5, de luni până vineri, între orele 9.00 - 13.00, precum și la următoarea adresă de internet www.apmbr.anpm.ro - secțiunea Reglementări / Acordul de mediu / Drafturi acte reglementare. Publicul interesat poate înainta comentarii/ observații la proiectul deciziei de încadrare în termen de 10 zile de la data publicării anunțului pe pagina de internet a Agenției pentru Protecția mediului Brăila. (R86889.1.1)

SC Foxnav SRL anunță publicul interesat asupra luării deciziei etapei de încadrare de către APM Brăila, în cadrul procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, pentru proiectul "Reabilitare - consolidare a rampelor actuale pentru amenajarea punctului de acostare - operare a barjelor - km 180+700", propus a fi amplasat în jud. Brăila, com. Chiscani, CF 73347, NC 73347, extravilan, proiectul propus nu se supune evaluării impactului asupra mediului. Proiectul deciziei de încadrare și motivele care o fundamentează pot fi consultate la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Brăila din mun. Brăila, B-dul. Independenței, nr. 16, Bl. B5, de luni până vineri, între orele 9.00 - 13.00, precum și la următoarea adresă de internet www.apmbr.anpm.ro - secțiunea Reglementări / Acordul de mediu / Drafturi acte reglementare. Publicul interesat poate înainta comentarii/ observații la proiectul deciziei de încadrare în termen de 10 zile de la data publicării anunțului pe pagina de internet a Agenției pentru Protecția Mediului Brăila. (R86889.1.1)

SC Foxnav SRL anunță publicul interesat asupra luării deciziei etapei de încadrare de către APM Brăila, în cadrul procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, pentru proiectul "Reabilitare - consolidare a rampelor actuale pentru amenajarea punctului de acostare - operare a barjelor - km 180+800", propus a fi amplasat în jud. Brăila, com. Chiscani, CF 73346, NC 73346, extravilan, proiectul propus nu se supune evaluării impactului asupra mediului. Proiectul deciziei de încadrare și motivele care o fundamentează pot fi consultate la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Brăila din mun. Brăila, B-dul. Independenței, nr. 16, Bl. B5, de luni până vineri, între orele 9.00 - 13.00, precum și la următoarea adresă de internet www.apmbr.anpm.ro - secțiunea Reglementări / Acordul de mediu / Drafturi acte reglementare. Publicul interesat poate înainta comentarii/ observații la proiectul deciziei de încadrare în termen de 10 zile de la data publicării anunțului pe pagina de internet a Agenției pentru Protecția Mediului Brăila. (R86889.1.1)

SC Reticora SRL anunță publicul interesat asupra luării deciziei etapei de încadrare de către APM Brăila, în cadrul procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, pentru proiectul "Executarea lucrărilor de reabilitare - consolidare a rampelor actuale pentru amenajarea punctului de acostare - operare a barjelor - km 180+900", propus a fi amplasat în jud. Brăila, extravilan comuna Chiscani, CF 78801: proiectul propus nu se supune evaluării impactului asupra mediului. Proiectul deciziei de încadrare și motivele care o fundamentează pot fi consultate la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Brăila din mun. Brăila, B-dul. Independenței, nr. 16, Bl. B5, de luni până vineri, între orele 9.00 - 13.00, precum și la următoarea adresă de internet www.apmbr.anpm.ro - secțiunea Reglementări / Acordul de mediu / Drafturi acte reglementare. Publicul interesat poate înainta comentarii/ observații la proiectul deciziei de încadrare în termen de 10 zile de la data publicării anunțului pe pagina de internet a Agenției pentru Protecția Mediului Brăila. (R86889.1.1)

ORDINEA DE ZI
PRIVIND ȘEDINȚA PUBLICĂ
DIN DATA DE 04.09.2023

Prezentare și discuții pentru documentația de urbanism:

1. **P.U.Z** - „, Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Ed Com'96 S.R.L.

Inițiator: S.C. Doraly Mall S.R.L.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

Anexa nr.4 TABEL NOMINAL PARTICIPARE ȘEDINȚĂ PUBLICĂ

TABEL NOMINAL PARTICIPARE ȘEDINȚĂ PUBLICĂ

04.09.2023 ora 10.30

Nr. Crt.	Participanți	Adresa	E-mail	Nr. Telefon	Semnătură/ Obseștații
1.	Kereșky Eugen.	Colac Căpârlor ml	eugen.keresky@omb.ro		
2.	Lebedevy Svetlana	de Căpârlor, Ad. Anul	Medic de urgență	0740358388	
3.	INGO BEANU BOLICA	CONSTANTA, 3.7045434	Office de economie	0740358388	
4.	CONSTANTIN ALEXANDRU	CONSTANTA, 3.7045434	—	0740358388	
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 04.09.2023 ora 11⁴⁰

Sediu: Primăria Municipiului Brăila, P-ța Independenței nr.1 camera nr.16.

Subsemnatul, Eugen Kerestely, inspector în cadrul Compartimentului Planificare Dezvoltare și Strategii Urbane a participat la ședința publică ce a avut pe ordinea de zi prezentare și discuții referitoare la documentația de urbanism:

1. P.U.Z -, Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1, Lot 1 – Faleză Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Ed Com'96 S.R.L., inițiator S.C. Doraly Mall S.R.L.

2.

În sala de ședințe au fost prezente 4 persoane.

~~Au fost~~ / Nu au fost făcute observații din partea publicului cu privire la documentația de urbanism ce a făcut obiectul ședinței publice.

Participanți

- Kerestely Eugen Primăria Mun. Brăila
- Ungureanu Rodica - Ed. com'96 SRL
- Costondache Alexandru - Ed. com'96 SRL
- Căpitan Luminita - Re Doraly Mall SRL



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila Tel: +4.0239.69.49.47 Fax +4.0239.69.23.94
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro pmb@pmbr.ro www.primariabraila.ro

Nr. 89046/22.06.2023

Către,
S.C. Doraly Mall S.R.L.
Reprez. D-nul Pandele Daniel
Str. Șoseaua Mangaliei nr.84, Mun. Constanța

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că pentru continuarea procedurii privind informarea și consultarea publicului, respectiv etapa de elaborare a propunerii P.U.Z. prevăzută la Secțiunea a 3-a, pct.2 din *Ordinul Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, este necesar să depuneți documentația de urbanism P.U.Z. cu obiectivul „Construire Imobil Funcțiune Mixtă, Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe colective, Organiare Șantier” de la adresa Bulevardul A.I. Cuza nr.1 din Municipiul Brăila, însoțită de următoarele:

- Certificat de Urbanism;
- Avizul de oportunitate.

Documentația P.U.Z. va fi elaborată ținând cont de prevederile Avizului de Oportunitate nr. Nr. 10 din 2022, emis de Primăria Municipiului Brăila în acest sens.

De asemenea în vederea facilitării accesului publicului la informațiile din documentație, vă solicităm să ne transmiteți și ridicarea topografică în format digital pentru zona de studiu în vederea introducerii în sistemul GIS al Primăriei Municipiului Brăila a documentației de urbanism.

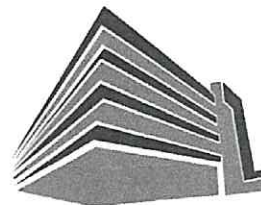
PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU
INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

D O R A L Y M A L L S R L

C u m p a r a t u r i p e m a s u r a !

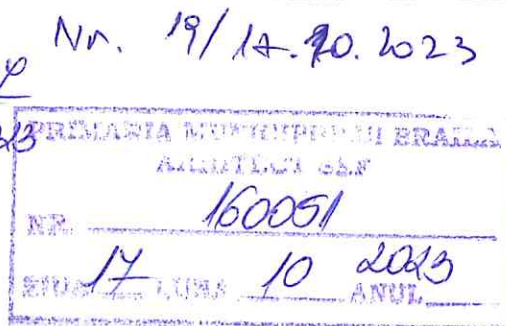
Sos. Mangaliei nr.84, Constanta, Jud. Constanta
C.U.I.: RO 13851408 / ORC: J13/1072/2001
E-mail: dorallymall@yahoo.com / office@dorallymall.ro
Cont: RO23 BRMA 0141 0142 0350 0000
Banca Romaneasca Constanta, Suc. Doraly
RO42 BRDE 140S V237 3488 1400
B.R.D. Constanta, Ag. Doraly
Tel: 0241/587500 Fax: 0241/676 372



DORALY Mall

CATRE,

PRIMARIA BRAILA



Subscrisa SC DORALY MALL SRL cu sediul in Constanta, Bd. Aurel Vlaicu FN, prin reprezentant legal Pandeale Daniel, prin prezenta depunem atasat documentele solicitate la comisia tehnica pentru obtinerea avizului tehnic ptr imobilul din Braila, Bd. A.I. Cuza nr.1, dupa cum urmeaza :

- ➔ procesul verbal de receptie nr. 354/2023 privind ridicare /studiu topografic
- ➔ CD – cu continut planse depuse anexa
- ➔ Eleborare plan urbanistic - limita edificabil
- ➔ Propunere parcare aferente imobilului , la BD Cuza nr 1 si la BD Cuza nr. 10-12
- ➔ Planul cu forajele
- ➔ Propunerea in randari a unei alei pietonale

MULTUMIM,

ADMINISTRATOR,

PANDELE DANIEL

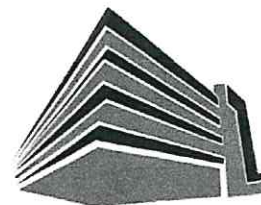
19.10.2023

2546/19.10.2023

D O R A L Y M A L L S R L

C u m p a r a t u r i p e m a s u r a !

Sos. Mangaliei nr.84, Constanta, Jud. Constanta
C.U.I.: RO 13851408 / ORC: J13/1072/2001
E-mail: dorallymall@yahoo.com / office@dorallymall.ro
Cont: RO23 BRMA 0141 0142 0350 0000
Banca Romaneasca Constanta, Suc. Doraly
RO42 BRDE 140S V237 3488 1400
B.R.D. Constanta, Ag. Doraly
Tel: 0241/587500 Fax: 0241/676 372



DORALY Mall

CATRE,

PRIMARIA BRAILA

Subscrisa SC DORALY MALL SRL cu sediul in Constanta, Bd. Aurel Vlaicu FN, prin reprezentant legal Pandele Daniel, referitor la adresa dvs 89046/22.06.2023 depunem atasat in format electronic completarile solicitate.

MULTUMIM,

ADMINISTRATOR,

PANDLE DANIEL



JURIST,

LUMINITA CIUPITU – 0725 552.552

Imprejurimile trebuie sa raspunda exigentelor Codului civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

Toate tipurile de imprejuriri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Utilizari admise

In conditiile prezentului RLU, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejuriri, in conformitate cu specificul local:

- imprejuriri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor;
- elementele specifice de reglementare se regasesc pentru fiecare subzona functionala in parte.

Utilizari admise cu conditii

Pentru coherenta imaginii urbane, de regula, imprejuririle la strada vor respecta inaltimea imprejuririlor adiacente iar soclul va respecta inaltimea soclurilor imprejuririlor adiacente.

Portile imprejuririlor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

In cazul imobilelor cu utilizari care implica frecventa relativ ridicata a autovehicolelor combinata cu accesul controlat in incinta, situate pe artere apartinand tramei majore, portile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta fara a incomoda circulatia pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al imprejuririlor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Utilizari interzise

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejuririlor.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Delimitarea finala a PUZ, propusa prin "Studiul de delimitare a zonei analizate", a fost stabilita astfel prin Avizul de oportunitate nr. 10/ 2022, emis de Primaria Municipiului Braila.

Teritoriul P.U.Z. „CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIONE MIXTA (LOCUINTA + SERVICII), IMPREJMUIRE, PLATFORMA GUINOI, ORGANIZARE DE SANTIER SI ELABORARE PUZ” este cel figurat in Plansa nr. U4. – SITUATIA EXISTENTA.

III.1. Unitati si subunitati functionale

Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele subzone functionale:



CERERE - conform Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

CERERE

pentru emiterea avizului arhitectului șef

F-C2/C3

Subsemnatul*1) PANDELE DANIEL....., CNP 1640306131279, cu domiciliul/sediul*2) în județul CONSTANTA....., municipiul/orașul/comuna CONSTANTA....., satul....., sectorul, cod poștal, str. SOSEAUA MANGALIEI..... nr. 84., bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail DORALY.MALL@YAHOO.COM

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
 - pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.
- în calitate de/reprezentant al S.C. DORALY MALL SRL CUI RO13851408

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului arhitectului șef pentru elaborarea Planului urbanistic de detaliu / zonal pentru*3) ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL....., generat de imobilul*4) MUNICIPIUL BRAILA, B-DUL AL. I. CUZA, NR 1, LOT 1

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism și avizului de oportunitate.

Anexez la prezenta cerere:

- 963 10.08.2022
- a) Certificatul de urbanism nr. din(copie)
 - b) Avizul de oportunitate nr.10..... din(copie) 2022
 - c) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)
 - d) Avizele / acordurile / studiile solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate (copie)
 - e) Documentația de urbanism PUȚ / PUZ întocmită pe suport topografic actualizat, vizat OCPI, cu respectarea prevederilor art. 48¹ al Legii nr. 350/2001, precum și în conformitate cu conținutul cadru aprobat prin Ordinul MLPAT
 - f) Dovada achitării taxei RUR

Semnătura**)

**) Se va înscrie în clar numele solicitantului:

- pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia;
- pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu stampila persoanei juridice.

4/16/22052023

Payment order

Done

Name Ed Com 96 Srl**Details****Source account** RO75BTRLRONCRT0537669501**Beneficiary name** REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA**Beneficiary account** RO12TREZ70020F305000XXXX**Description** PUZ - Braila, bd. Al. I. Cuza, nr 1, lot 1, investitor SC DORALY MALL SRL, Coord. Urb. Costandache A**Beneficiary bank name** MINISTRY OF FINANCE**Swift code** TREZROBUXXX**Beneficiary fiscal code** 17244352**Amount** 1,985.00**Currency** RON**Transaction reference** C14ETRZ231380203**Urgent** No**Creation Date** 18-05-2023**Transaction date** 18-05-2023**Processing date** 18-05-2023

Reference	C14EPOT231380401
Transaction ID	539880715
Order number	30

Payer signature

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA

Primăria Municipiului Brăila

Nr. 136938 din 14.09.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1138 din 14.09.2023

ÎN SCOPUL: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ, COMERT, SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, ORGANIZARE DE ȘANTIER **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) **S.C. DORALY MALL SRL CONSTANȚA**, cu domiciliul*2) / sediul în județul **CONSTANȚA**, municipiul / orașul / comuna **CONSTANȚA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **B-DUL AUREL VLAICU**, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **136938** din **06/09/2023**, pentru imobilul ☐ teren și/sau ☐ construcții situat în județul **BRAILA**, municipiul / orașul / comuna **BRAILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **B-DUL AL.I.CUZA NR.1 LOT 1 - FALEZA LOT 2 ÎNTRE B-DUL INDEPENDENȚEI ȘI S.C. ANTENA 1 - LOT 2**, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCİARĂ 92184, FIȘA BUNULUI IMOBIL, NR. CADASTRAL 92184**,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.3900/2/99 faza Plan Urbanistic General, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr.2/2001, prelungită prin HCLM nr.16/2011, H.C.L.M. nr.361/2012, H.C.L.M. nr.430/2015 și H.C.L.M. nr.607/2018,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) : imobilul este format din teren în suprafața de 1398 mp, conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr.92184/05.09.2023;

servituți/ sarcini :- nu sunt;

situarea imobilului :Intravilanul Municipiului Brăila – Centrul Istoric al Municipiului Braila aflat în lista monumentelor istorice 2015, cu modificări și completări, la poz.44, cod :BR-II-s-B-02062
documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate) : PUZ – Centrul Istoric al Municipiului Braila, aprobat conform HCLM nr.273/14.07.2010

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală:teren categoria de folosința curți - construcții

destinații admise : - locuințe individuale și semicolective.

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea

utilizări admise cu condiționari:

- funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

- funcțiunea să nu implice activități cu mult public și trafic de mașini;

- funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului

- să nu afecteze vegetația existentă - arbori

- să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public

- funcțiunea să nu stăjenească caracterul rezidențial al subzonei

reglementări fiscale specifice : conform legislației în vigoare

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat, conform PUZ, în SIR nr.4b cu POT_{max}=50% și CUT_{max}=2,5; Suprafața rămasă liberă să fie de cel puțin 50 mp și în SIR 4a cu POT cu construcții, platforme
=maxim 15% și CUT_{max}=0,2; și conform PUG în UTR 19, cu POT_{max}=40% și CUT_{max}=1,2

- se solicită CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ, COMERȚ, SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
- în documentație (memoriu și plan) se vor reprezenta construcțiile de pe imobilele învecinate, cu precizarea numerelor cadastrale și a proprietarilor actuali;
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind scurgerea apelor pluviale, vederea directă și indirectă și amplasarea construcției față de linia de hotar (0,60 m);
- în documentație (memoriu și plan) se vor reprezenta construcțiile vecine;
- în documentație (memoriu și plan) se va preciza dacă se impun măsuri de protecție a construcțiilor vecine și, dacă este cazul, care sunt acestea;
- se vor respecta prevederile legii 114/1996, privind locuințele
- se vor asigura spații verzi și plantate, conf. art. 34 și anexei 6 din RGU; - se vor asigura spații de parcare în limita parcelei, conform art. 33 și anexei nr. 5 din R.G.U. ; - suprafețele parcajelor se vor stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției; - porțile se vor deschide spre incinta proprietății; nu se va ocupa domeniul public cu trepte și podeste;
- se va respecta Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și Ordinul nr. 691/1459/28 din 10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanța energetică a clădirilor;
- DTAC va respecta prevederile conținutului - cadru, Anexa 1 din Legea nr.50/1991; planurile vor fi întocmite pe suport cadastral cu viza Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila și precizarea nr. cadastral;
- amplasarea față de aliniament: - amplasarea clădirilor se va face pe aliniament; - amplasarea clădirilor față de stradă: regim discontinuu, preponderent cuplat sau grupat în funcție de situațiile locale;
- alinierea laterală și posterioară: - în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față limita laterală ale parcelei la o distanță de min. 3,0 metri
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa dar nu mai puțin de 5.0 metri.

CONTINUAREA REGIMULUI TEHNIC SE PREZINTĂ ÎN ANEXA CARE FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru:

"CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ, COMERȚ, SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, ORGANIZARE DE ȘANTIER"

.....
 : Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.
 :

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agencia pentru Protecția Mediului - Brăila, B-dul Independenței, nr.14, bl. B5, telefon 0239/616899.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

.....
 : După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
 :

.....
 : În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cercetii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
 :

.....
 : În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.
 :

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, în copie legalizată, sau, după caz în copie conformă cu originalul, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
 c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C. ☒ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | | |
|--|--|--|
| ☒ alimentare cu apă - Compania de Utilități Publice "Dunărea" | ☒ gaze naturale - Distrigaz Sud - Rețele | Alte avize/acorduri |
| ☒ canalizare - Compania de Utilități Publice "Dunărea" | ☒ telefonizare - Telekom România | ☐ Transport gaze naturale - Transgaz - Exploatarea Teritorială Brăila |
| ☒ alimentare cu energie electrică - Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Brăila | ☒ salubritate - S.U.P.A.G.L. - Brăila | ☐ Transport energie electrică - Transelectrica - UTT Constanța |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban - BRAICAR SA | ☐ |

d.2) avize și acorduri privind:

- ☒ securitatea la incendiu ☒ protecția civilă ☒ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- ☒ - acordul notarial al vecinilor, conform normelor de aplicare a Legii nr.50/1991 republicată
☒ - adeverința reconfirmare număr poștal
☒ - acordul Inspectoratului Județean de Poliție - Poliția Municipiului Brăila - Biroul Rutier;
☒ - aviz Direcția Tehnică a Primăriei mun. Brăila - Serviciul UMMSCUP;
☒ - aviz de oportunitate
☒ - aviz Direcția Județeană pentru Cultură Brăila
☒ - avizul STS - Oficiul Județean de Telecomunicații Speciale Brăila
☒ - aviz SRI
☒ - aviz Statul Major General

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- ☒ - studiu geotehnic
☒ - PUZ aprobat în CLM Brăila
☒ - calculul coeficientului de transfer termic
☒ - studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată (conform Legii nr.372/2005)
☒ - referate de verificare

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

- ☒ - aviz APM Brăila
☐

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- ☒ taxa timbru de arhitectură: 0,05% din valoarea investiției
☒ taxă pentru autorizația de construire: 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe sau 1,00% din valoarea investiției pentru alte destinații decât cea de locuință

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

VIOREL MARIAN DRAGOMIR
 PRIMAR
 JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

SECRETAR GENERAL,
 ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,
 CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: 20 lei, conform Chitanței / O.P. nr. 140504 din 06/09/2023.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 14.09.2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar

Secretar General

L.S.

Arhitect-șef

Data prelungirii valabilității: ____/____/____
 Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____/____/____
 Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.

Notă:

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
- *2) Adresa solicitantului.
- *3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.
- *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
- **) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 1138 DIN 14.09.2023

- înălțimi admise:- maximum 15 m, minimum 7 m.
- peste înălțimea admisă se accepta realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m fata de planul vertical al fatadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodata, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maxima verticala (10 m), desfasurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei
- aspectul exterior:- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definita de clădirile existente.
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortina), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.
- se interzice montarea aparatelor de aer conditionat pe fatadele către strada, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare
- împrejmuiri:- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minima de 2.00 metri.
- spații libere și plantate:- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces;
- materialele care se vor folosi vor asigura stabilitatea și rezistența construcției în timp (materiale omologate);
- se va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- se vor respecta condițiile din avizele solicitate;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.
- beneficiarul va iniția elaborarea unei documentații PUZ, aprobată în CLM Brăila
- NOTĂ: Valabilitatea avizelor și acordurilor obținute prin CU nr.963/10.08.2022, se menține cu condiția realizării lucrărilor în conformitate cu documentația tehnică ce a stat la baza emiterii respectivului certificat de urbanism

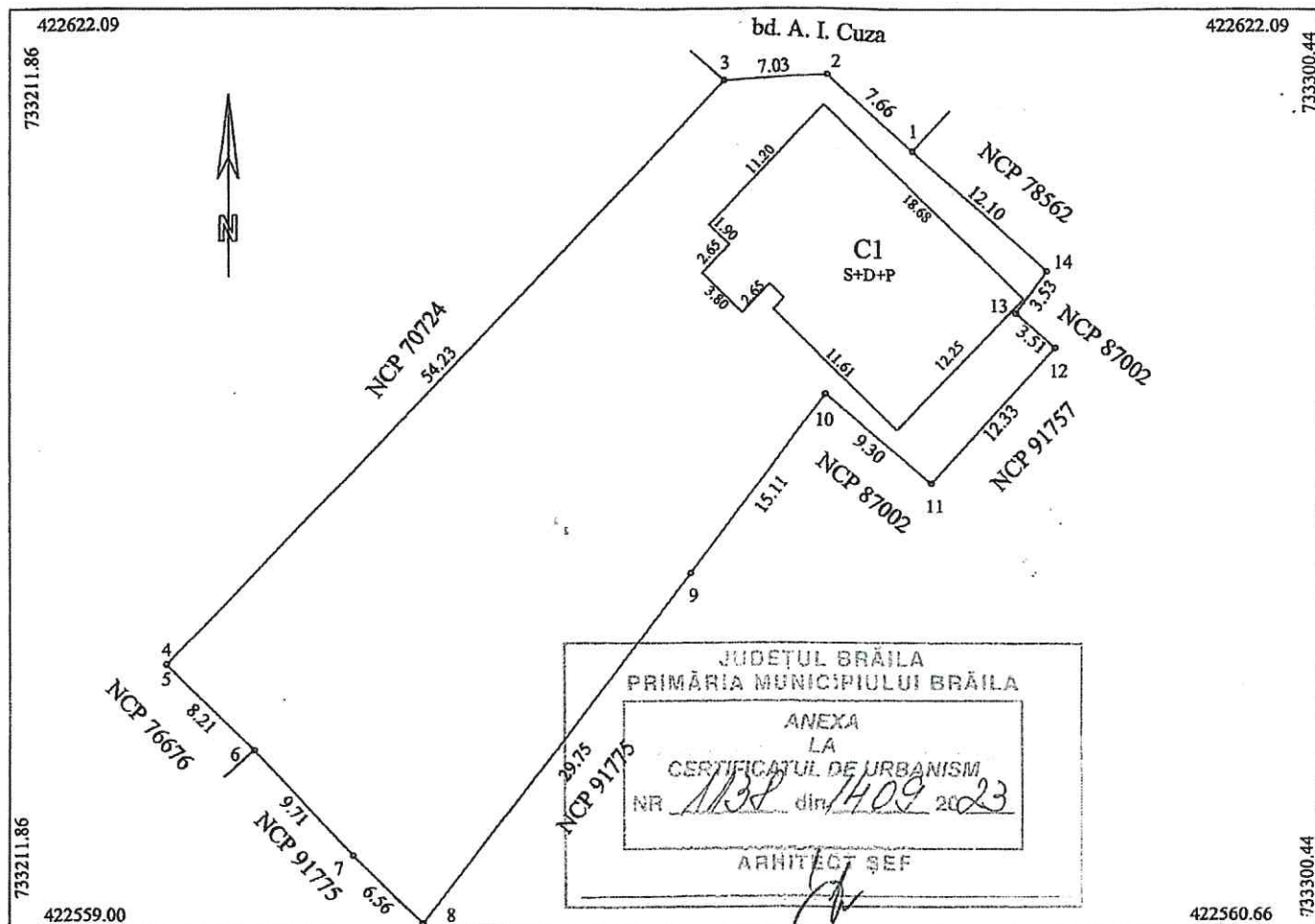
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara. 1 : 500.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
52184	1398mp	B-dul. A. I. Cuza nr. 1, LOT 1-FALEZA LOT 2 intre B-dul. Independentei si SC ANTENA 1, LOT 2
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.I. 33417 Data 09 MAI 2018



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Cod grupa destinatie	Categorie de folosinta	Suprafata din masuratori	Mentii
1	TDI	Cc	1398	3-4, -8-9-10 bordura, 4-5-6-7 si 1-2 gard tabla si zidarie restul limitelor nematerializate
TOTAL			1398	

B. Date referitoare la constructii				
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Denumire	Suprafata construita la sol	Mentii
C1	CL	Locuinta	231	Locuinta S+D+P, supr desfasurata=452mp
Total			231	

Suprafata masurata = 1398mp

Executant
ing. MOCANU Magdalena Mariana

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 18.12.2017

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

Inspector ing. SIEBANE LILIANA

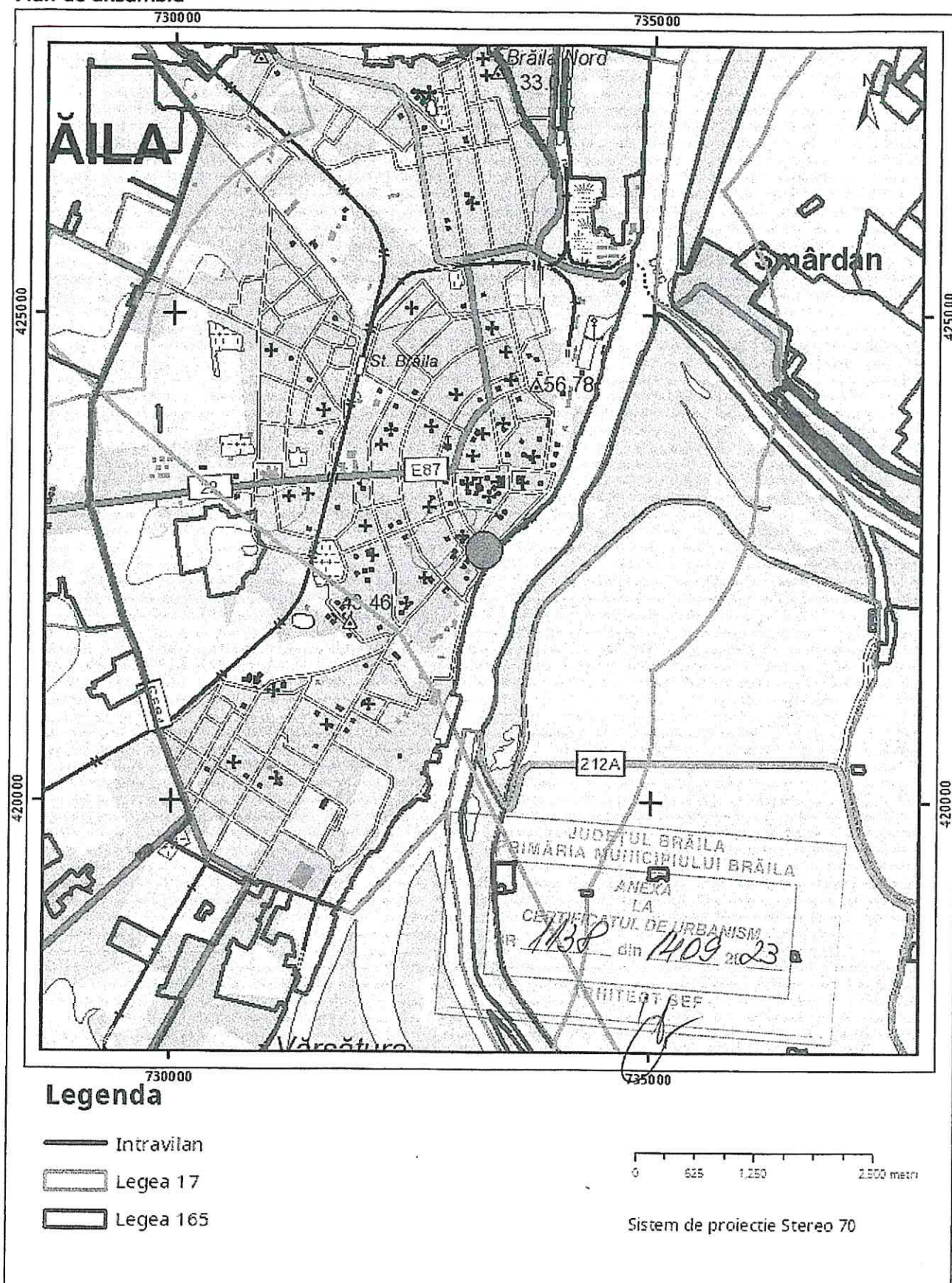
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data: 10. MAI. 2018

Stampila BCPI

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 10-05-2018
Data și ora generării: 05-09-2023 12:25

ROMÂNIA

JUDEȚUL BRAILA

Primăria Municipiului Brăila

NR. 24515 din 10/08/2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 963 din 10/08/2022

ÎN SCOPUL: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ, COMERT, SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, ORGANIZARE DE ȘANTIER **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) S.C. DORALY MALL SRL CONSTANȚA, cu domiciliul*2) / sediul în județul CONSTANȚA, municipiul / orașul / comuna CONSTANȚA, satul -, sector -, cod poștal -, strada B-DUL AUREL VLAICU, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 24515 din 08/08/2022,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☒ construcții situat în județul BRĂILA, municipiul / orașul / comuna BRĂILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada B-DUL AL.I.CUZA, nr.1 - LOT 1 - FALEZA LOT 2 ÎNTRE B-DUL INDEPENDENȚEI ȘI S.C. ANTENA 1 - LOT 2, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) CARTEA FUNCİARĂ 92184, FIȘA BUNULUI IMOBIL, NR. CADASTRAL 92184,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.3900/2/99 faza Plan Urbanistic General, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr.2/2001, prelungită prin HCLM nr.16/2011, H.C.L.M. nr.361/2012, H.C.L.M. nr.430/2015 și H.C.L.M. nr.607/2018,,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) : imobilul este format din teren în suprafața de 1398 mp, conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr.92184/02.08.2022;

servituți/ sarcini :- nu sunt;

situarea imobilului : Intravilanul Municipiului Brăila - Centrul Istoric al Municipiului Braila aflat in lista monumentelor istorice 2015, cu modificari si completari, la poz.44, cod :BR-II-s-B-02062
documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate) : PUZ Centrul Istoric al Municipiului Braila, aprobat conform HCLM nr.273/14.07.2010

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală : teren categoria de folosința curți - construcții

destinații admise : - locuințe individuale și semicolective.

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea

utilizări admise cu condiționari:

- funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrativ cu următoarele condiții:

- funcțiunea să nu implice activități cu mult public și trafic de mașini;

- funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului

- să nu afecteze vegetația existentă - arbori

- să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public

- funcțiunea să nu stănjenească caracterul rezidențial al subzonei

reglementări fiscale specifice : conform legislației în vigoare

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat, conform PUZ, în SIR nr.4b cu POT_{max}=50% și CUT_{max}=2,5; Suprafața rămasă liberă să fie de cel puțin 50 mp și în SIR 4a cu POT cu construcții, platforme =maxim 15% și CUT_{max}=0,2; și conform PUG în UTR 19, cu POT max.=40% și CUT max. 1,2

- se solicită CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ, COMERT, SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
- în documentație (memoriu și plan) se vor reprezenta construcțiile de pe imobilele învecinate, cu precizarea numerelor cadastrale și a proprietarilor actuali;
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind scurgerea apelor pluviale, vederea directă și indirectă și amplasarea construcției față de linia de hotar (0,60 m);
- în documentație (memoriu și plan) se vor reprezenta construcțiile vecine;
- în documentație (memoriu și plan) se va preciza dacă se impun măsuri de protejare a construcțiilor vecine și, dacă este cazul, care sunt acestea;
- se vor respecta prevederile legii 114/1996, privind locuințele
- se vor asigura spații verzi și plantate, conf. art. 34 și anexei 6 din RGU;- se vor asigura spații de parcare în limita parcelei, conform art. 33 și anexei nr. 5 din R.G.U. ; - suprafețele parcajelor se vor stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției; - porțile se vor deschide spre incinta proprietății; nu se va ocupa domeniul public cu trepte și podeste;
- se va respecta Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și Ordinul nr. 691/1459/28 din 10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanța energetică a clădirilor;
- DTAC va respecta prevederile conținutului - cadru, Anexa 1 din Legea nr.50/1991; planurile vor fi întocmite pe suport cadastral cu viza Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila și precizarea nr. cadastral;
- amplasarea față de aliniament:- amplasarea clădirilor se va face pe aliniament; - amplasarea clădirilor față de stradă: regim discontinuu, preponderent cuplat sau grupat în funcție de situațiile locale;
- alinierea laterală și posterioară: - în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față limita laterală ale parcelei la o distanță de min. 3,0 metri
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa dar nu mai puțin de 5.0 metri.

CONTINUAREA REGIMULUI TEHNIC SE PREZINTĂ ÎN ANEXA CARE FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru:

"CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ, COMERT, SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, ORGANIZARE DE ȘANTIER"

..... Certificatul de urbanism nu tîne loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agentia pentru Protecția Mediului - Brăila, B-dul Independenței, nr.14, bl. B5, telefon 0239/616899.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

..... După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

..... În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

..... În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, în copie legalizată, sau, după caz în copie conformă cu originalul, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C. ☒ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă - Compania de Utilități Publice "Dunărea"	☒ gaze naturale - Distrigaz Sud - Rețele	Alte avize/acorduri
☒ canalizare - Compania de Utilități Publice "Dunărea"	☒ telefonizare - Telekom România	☐ Transport gaze naturale - Transgaz - Exploatarea Teritorială Brăila
☒ alimentare cu energie electrică - Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Brăila	☒ salubritate - S.U.P.A.G.I. - Brăila	☐ Transport energie electrică - Transelectrica - UTT Constanța
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban - BRAICAR SA	☐ -

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ☒ protecția civilă ☒ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☒ - acordul notarial al vecinilor, conform normelor de aplicare a Legii nr.50/1991 republicată☒ - adeverința reconfirmare număr poștal☒ - acordul Inspectoratului Județean de Poliție - Poliția Municipiului Brăila - Biroul Rutier☒ - aviz Direcția Tehnică a Primăriei mun. Brăila - Serviciul UMMSCUP☒ - aviz de oportunitate☒ - aviz Direcția Județeană pentru Cultură Brăila☒ - avizul STS - Oficiul Județean de Telecomunicații Speciale Brăila☒ - aviz SRI☒ - aviz Statul Major General

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

☒ - studiu geotehnic☒ - PUZ aprobat în CLM Brăila☒ - calculul coeficientului de transfer termic;☒ - studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată (conform Legii nr. 372/2005);☒ - referate de verificare;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

☒ - aviz APM Brăila☐ -

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

☒ taxa timbru de arhitectură: 0,05% din valoarea investiției☒ taxă pentru autorizația de construire: 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe sau 1,00% din valoarea investiției pentru alte destinații decât cea de locuințăPrezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

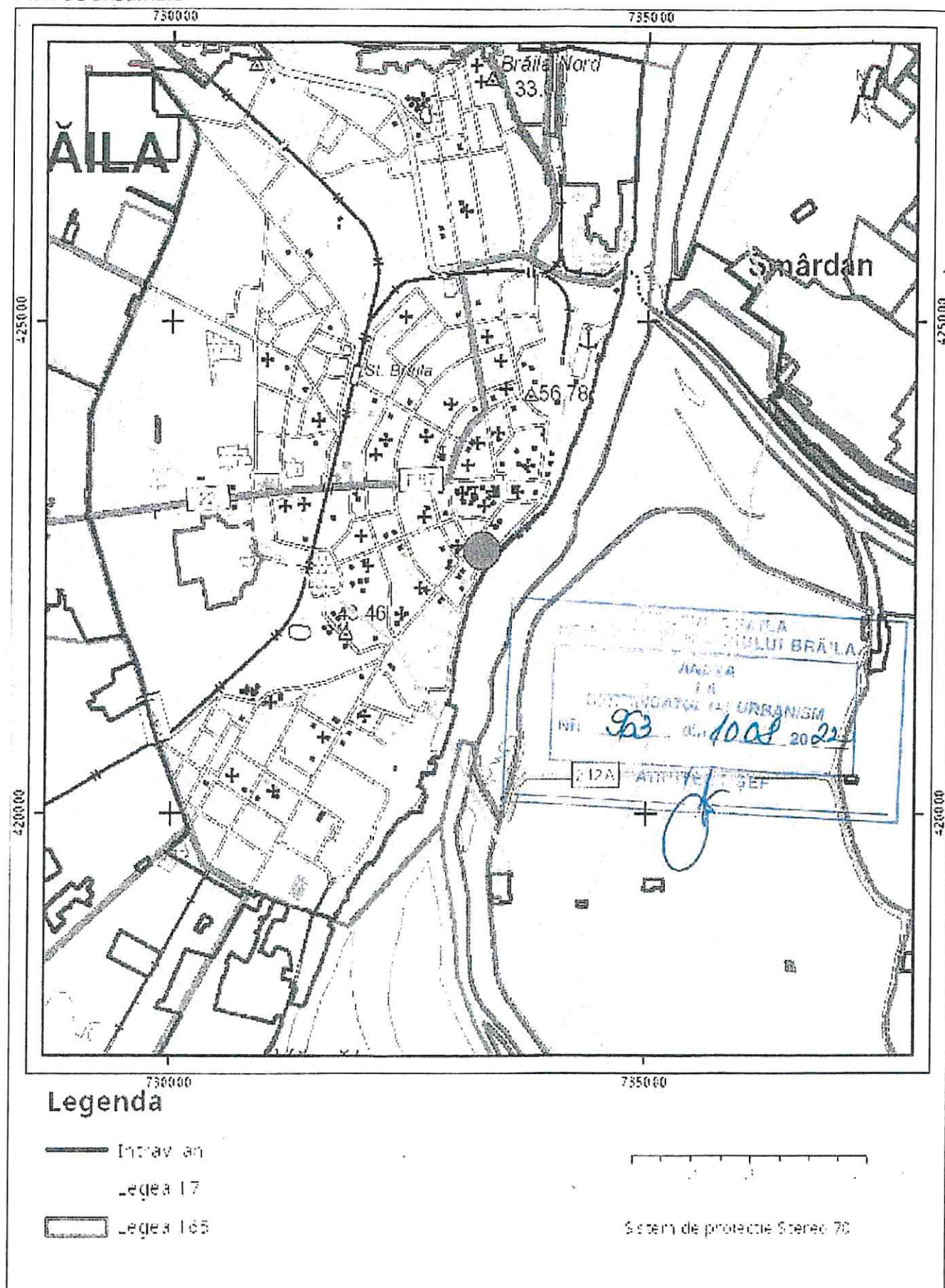


SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU


Achitat taxa de: 20 lei, conform Chitanței / O.P. nr. 1006499 din 08/08/2022.Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 10/08/2022.



Sarcini tehnice (Intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

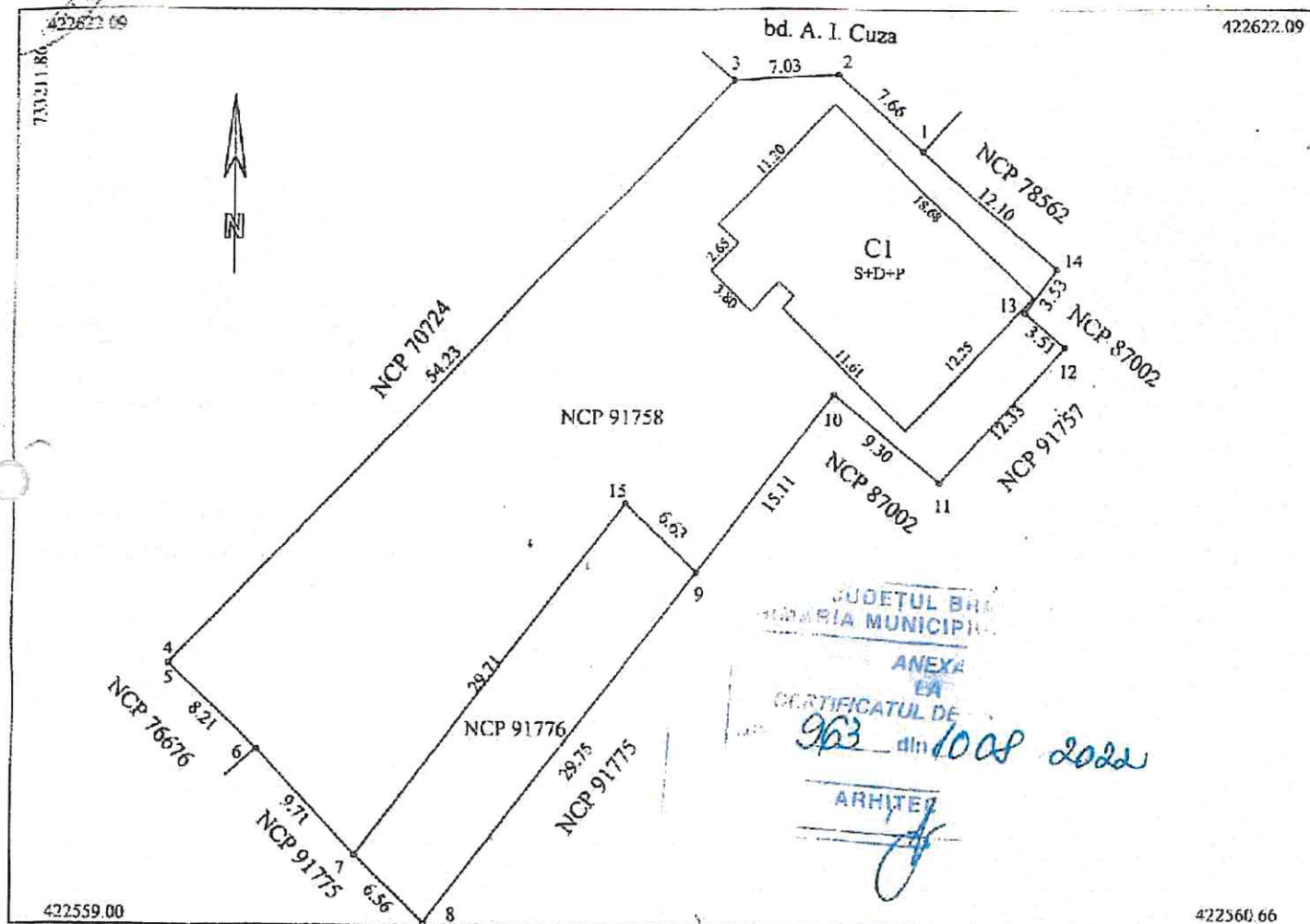
Ultima actualizare a geometriei: 02-08-2018
Data și ora generării: 02-08-2022 14:48

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de alipire

Scara: 1 : 500.

Nr. cadastral	Supraf. mas	Adresa imobilului
	1398mp	B-dul. A. I. Cuza nr. 1, Lot 1 - Faleza Lot 2 intre bd. Independentei si Se Antena 1, Lot 2
Cartea Funciara nr.		U.A.T. BRAILA

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.I. 33414 Data 09 MAI 2018



Tabel de miscare parcelara pentru dezmembrare imobil.							
SITUATIA ACTUALA (inainte de alipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa de alipire)			
Nr. cad.	Supr. (mp) masurata	Categ de fol	Descrierea imobilului.	Nr. cad.	Supr (mp) masurata	Categ de fol	Descrierea imobilului.
91758	1203	TDI	teren intrav cc si constr. C1	92184	1398	TDI	teren intrav cc si constr. C1
91776	195	TDI	teren intrav cc				
Total.	1398			1398			
Executant: P.F.A. Mocanu Magdalena Mariana				Inspector: Sirohie Liliana			
Confirm executarea masuratorilor la teren, la prezenta intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acestuia cu realitatea din teren.				Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.			
Semnatura si stampila				Semnatura si parafa			
Data: 08.05.2018				Data: 10. MAI 2018			
Stampila B.C.P.I.							

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subsemnații:

- VIDRIGHIN JULIETA, domiciliată în București, Intrarea Italiană nr. 1, sect. 2, CNP 2210120400884, prin mandatar DACIAN FLORINA, domiciliată în București, Calea Victoriei nr. 12A, bl. B, et. 1, ap. 1, sect. 3, CNP 2500126400099, conform procurii autentificate sub nr. 490/15.02.2008 de notar public R.I.Coclea din București, în calitate de vânzătoare, și

- S.C. DORALY MALL S.R.L., cu sediul în municipiul Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, județul Constanța, CUI 13851408, număr de ordine în registrul comerțului J13/1072/23.04.2001, reprezentată de asociatul și administrator al societății PANDELE DANIEL, domiciliat în municipiul Constanța, Bld. Alexandru Lăpușneanu nr. 185A, bl. LP4, et. 3, ap. 10, județul Constanța, CNP 1640306131279, conform hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. 2/14.02.2008, în calitate de cumpărătoare, a intervenit prezentul precontract de vânzare-cumpărare în următoarele condițiuni:

Eu, VIDRIGHIN JULIETA, prin mandatar DACIAN FLORINA vând Societății Comerciale DORALY MALL S.R.L. reprezentată de PANDELE DANIEL, imobilul situat în municipiul Brăila, B-dul Al.I.Cuza nr. 1, județul Brăila, compus din teren curți-construcții în suprafață de 1.400 m.p. și construcția edificată pe acesta C1 - locuință având subsol, demisol, parter cu o suprafață construită totală de 231,48 m.p. și o suprafață desfășurată de 452,11 m.p., înscris în CF nr. 27205, cu încheierea nr. 10029/22.10.2004, având număr cadastral 11746.

Construcția este compusă din:

- subsol, format din: garaj, garaj, cu o suprafață utilă de 70 m.p. și o suprafață construită de 87,36 m.p.

- demisol, format din: cameră=14,35 m.p., hol și casa scării=8,97 m.p., cameră=79,92 m.p., cu o suprafață utilă de 103,24 m.p., terasă 1=17,92 m.p. și terasă=74,48 m.p., cu o suprafață construită de 231,48 m.p.;

- parter, format din: cameră=13,30 m.p., cameră=2,64 m.p., hol și casa scării=12,14 m.p., cameră=15,21 m.p., cameră=14,43 m.p., hol=17,94 m.p., hol=2,08 m.p., cameră=13,30 m.p., hol=11,55 m.p., hol=2,89 m.p., WC=2,52 m.p., WC=2,02 m.p., balcon=3,85 m.p., cu o suprafață utilă de 110,02 m.p. și o suprafață construită de 133,27 m.p.

Am dobândit imobilul descris mai sus în baza sentinței civile nr. 3337/02.07.2003 pronunțată de Judecătoria Brăila în dosar nr. 7662/2000, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 520/10.12.2003 pronunțată de Tribunalul Brăila - Secția Civilă și prin decizia civilă nr. 286/R/03.09.2004 pronunțată de Curtea de Apel Galați - Secția Civilă.

Subsemnata, VIDRIGHIN JULIETA, prin mandatar FLORINA DACIAN, garantez societatea cumpărătoare de evicțiune conform art. 1337 Cod civil și declar că imobilul nu este ipotecat ori grevat de sarcini,

asa cum rezultă din extrasul de C.F. pentru autentificare eliberat cu nr. 10662/17.03.2008 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Brăila.

Impozitele și taxele de orice aferente imobilului descris mai sus au fost achitate la zi, de mine vânzătoarea, până azi, data autentificării prezentului contract, așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală cu nr. 11518/17.03.2008, dată la care trec asupra societății cumpărătoare, care suportă și taxele ocazionate de perfectarea prezentului act.

Transmisiunea proprietății, posesiei și folosinței, către societatea cumpărătoare are loc azi, data autentificării prezentului contract, fără nici o altă formalitate de punere în posesie.

Prețul vânzării este de 2.606.240 (douămilioaneșasesuteșasemii douăsutepatrzeci) lei, echivalentul a 700.000 (șaptesutemii) EURO, și anume: suma de 25.000 EURO pentru construcție și suma de 675.000 EURO pentru teren, din care: eu, mandatară vânzătoarei, am primit de la societatea cumpărătoare S.C. DORALY MALL S.R.L. reprezentată de PANDELE DANIEL, cu titlu de avans echivalentul în lei al sumei de 50.000 EURO la data de 18.02.2008, conform precontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 514 de BNPA L.Leșe, R.I.Cocea din București, iar, astăzi data autentificării prezentului contract, am primit restul de preț în sumă de 650.000 EURO, prin transfer bancar, în contul nr. RO83RZBR0000060005131557 deschis la REIFFEISSEN BANK - Agenția Moșilor.

Eu, vânzătoarea prin mandatar, declar pe proprie răspundere că nu am efectuat nici un alt act de dispoziție privind imobilul descris mai sus și că acesta nu a fost scos din circuitul civil și trecut în proprietatea publică, neexistând nici un litigiu asupra proprietății.

S.C. DORALY MALL S.R.L. reprezentată de PANDELE DANIEL, declar că am cumpărat de la doamna VIDRIGHIN JULIETA, prin mandatar FLORINA DACIAN, imobilului descris mai sus, la prețul și în condițiile menționate în prezentul contract, cu al cărui conținut mă declar de acord.

De asemenea, eu, PANDELE DANIEL, în calitate de asociat și administrator al S.C. DORALY MALL S.R.L., declar că am luat cunoștință de faptul că imobilul descris mai sus este închiriat Corporației pentru Cultură și Artă ANTENA 1 - Sucursala Brăila, și mă oblig să respect clauzele stipulate în acesta.

Subscrisele părți, declarăm, că înainte de semnarea prezentului contract, am citit personal cuprinsul acestuia și corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi, de comun acord, drept pentru care îl semnăm mai jos.

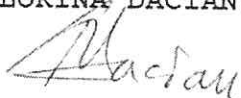
Nouă, părților contractante, ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr. 241/2005 privind evaziunea fiscală și prevederile Codului Fiscal și dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.


S-a pus în vedere societății cumpărătoare să înregistreze în termen de 30 de zile imobilul dobândit, în evidențele fiscale.


Eu, RUXANDRA IOANA COCEA, notar public, mă oblig să înscriu dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract, în Cartea funciară, cel mai târziu a doua zi după autentificare, conform dispozițiilor alin. 1, art. 56 din Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare nr. 7/13.03.1996, republicată.

Tehnoredactat la sediul BIROULUI NOTARIILOR PUBLICI ASOCIAȚI:
L. LEȘE, R.I. COCEA, azi, data autentificării, în 7 exemplare, din care 6 exemplare s-au înmănat părților.

VÂNZĂTOARE
VIDRIGHIN JULIETA,
prin mandatar
FLORINA DACIAN,



CUMPĂRĂTOARE
S.C. DORALY MALL S.R.L.
reprezentată de
PANDELE DANIEL





ROMÂNIA
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
L. LEȘE, R.I. COCEA
București, str. Italiană nr. 13, sect. 2, tel. 315.17.35

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 942
Anul 2008 luna martie ziua 21

În fața mea RUXANDRA IOANA COCEA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

- FLORINA DACIAN, domiciliată în București, Calea Victoriei nr. 12A, bl. B, et. 1, ap. 1, sect. 3, identificată cu buletin de identitate GN Seria nr. 789469/08.12.1994 eliberat de Secția 10 Poliție, CNP 2500126400099, mandatar pentru VIDRIGHIN JULIETA

- PANDELE DANIEL, domiciliat în municipiul Constanța, Bld. Alexandru Lăpușneanu nr. 185A, bl. LP4, et. 3, ap. 10, județul Constanța, identificat cu carte de identitate Seria KT nr. 051144/27.04.1999 eliberată de Poliția municipiului Constanța, CNP 1640306131279, reprezentant al S.C. DORALY MALL S.R.L.

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

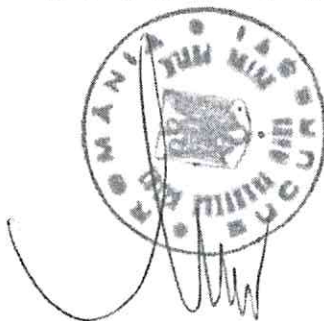
În temeiul art. 8 lit. b din Legea notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat taxa ANCPI în sumă de 13.035 lei cu OP nr.

S-a încasat impozit în sumă de 28.063 lei cu OP nr.

S-a perceput onorariul de 16.065 lei (13.500 lei onorariu + 2.565 lei TVA) cu OP nr.

NOTAR PUBLIC,



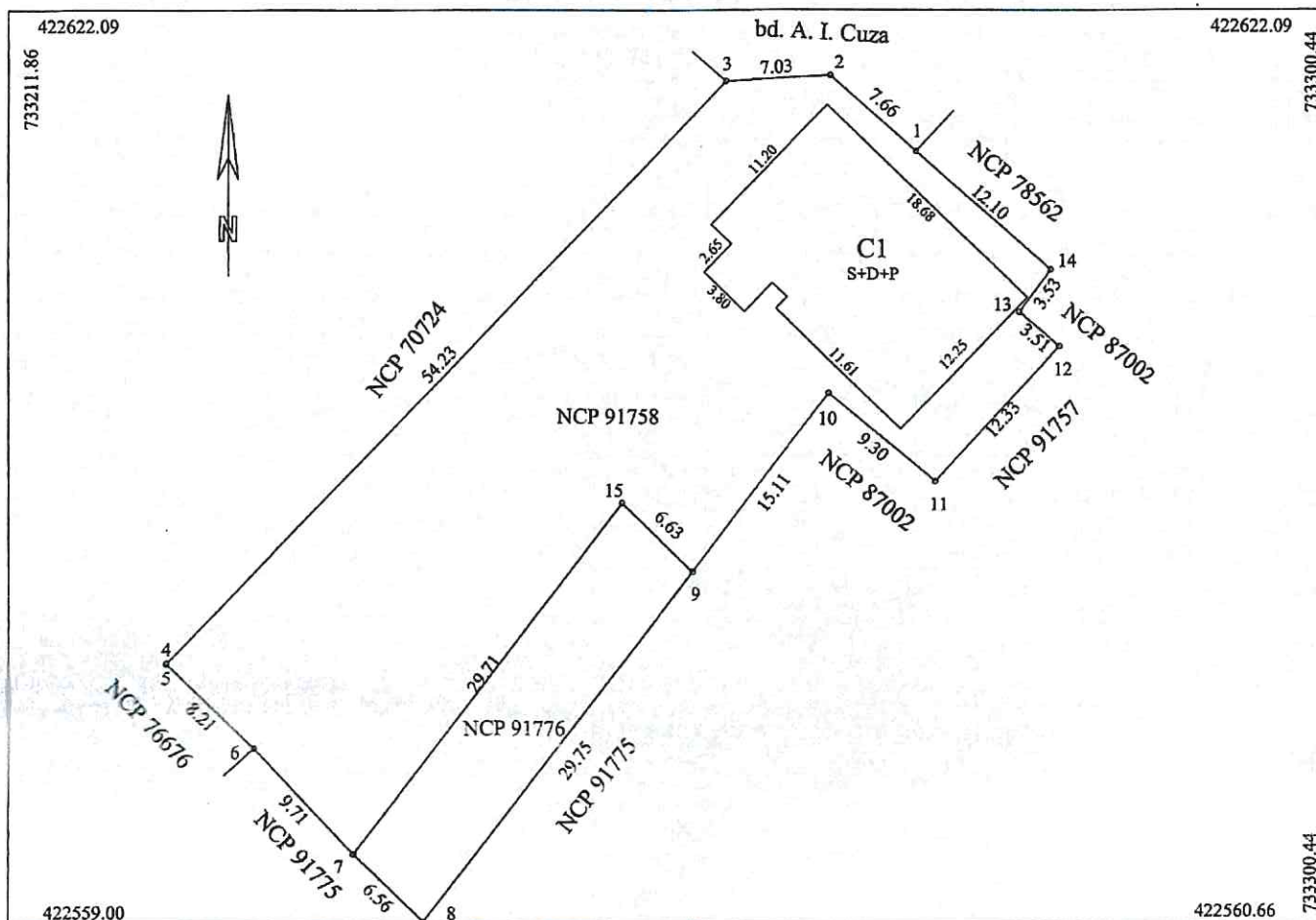
Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de alipire

Scara. 1 : 500.

Nr. cadastral	Supraf. mas	Adresa imobilului
	1398mp	B-dul. A. I. Cuza nr. 1, Lot 1 - Faleza Lot 2 intre bd. Independentei si Sc Antena 1, Lot 2
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA

O.C.P.I. BRAILA

Nr. R.G.I. 33414 Data 09 MAI 2018



Tabel de miscare parcelara pentru dezmembrare imobil.

SITUATIA ACTUALA (inainte de alipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa de alipire)			
Nr. cad.	Supr. (mp) masurata	Categ de fol	Descrierea imobilului.	Nr. cad.	Supr (mp) masurata	Categ de fol	Descrierea imobilului.
91758	1203	TDI	teren intrav cc si constr. C1	92184	1398	TDI	teren intrav cc si constr. C1
91776	195	TDI	teren intrav cc				
Total.	1398				1398		

Executant: P.F.A. Mocanu Magdalena Mariana

Confirm executarea masuratorilor la teren si corespundenta
intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta
acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila
Data: 08.05.2018

Inspector: **ING. SIOBIE LILIANA**

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si parafa
Data: 10. MAI. 2018

Stampila B.C.P.I.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 92184 Brăila

Nr. cerere	38230
Ziua	18
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare

100136414042



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Bdul A.I.Cuza, Nr. 1- Lot 1- faleza Lot 2 între bd. Independentei și SC Antena 1 - Lot 2, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	92184	1.398	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37004 / 22/05/2018		
Act Notarial nr. 2228, din 22/05/2018 emis de Ralea Gheorghe;		
B1	Se înființează cf. 92184 a imobilului cu nr. cad. 92184/Braila ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.91758\cf.91758; -- nr.cad.91776\cf.91776;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut nr.942, din 02/07/2003 emis de BNP LESE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1203/1398 1) SC DORALY MALL SRL CONSTANTA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 91758/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 14780 din 28/02/2018; pozitie transcrisa din CF 71153/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 11529 din 21/03/2008; (provenita din conversia CF 27205) documentatia cadastrala avizata sub nr. 1806, 25.01.2010, emis de OCPI BRAILA	A1
Act Notarial nr. 1667, din 17/04/2018 emis de Ralea Gheorghe;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEschimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 195/1398 1) SC DORALY MALL SRL CONSTANTA, CIF:13851408 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 91776/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 27715 din 19/04/2018;	A1

C. Partea III. SARCINI .

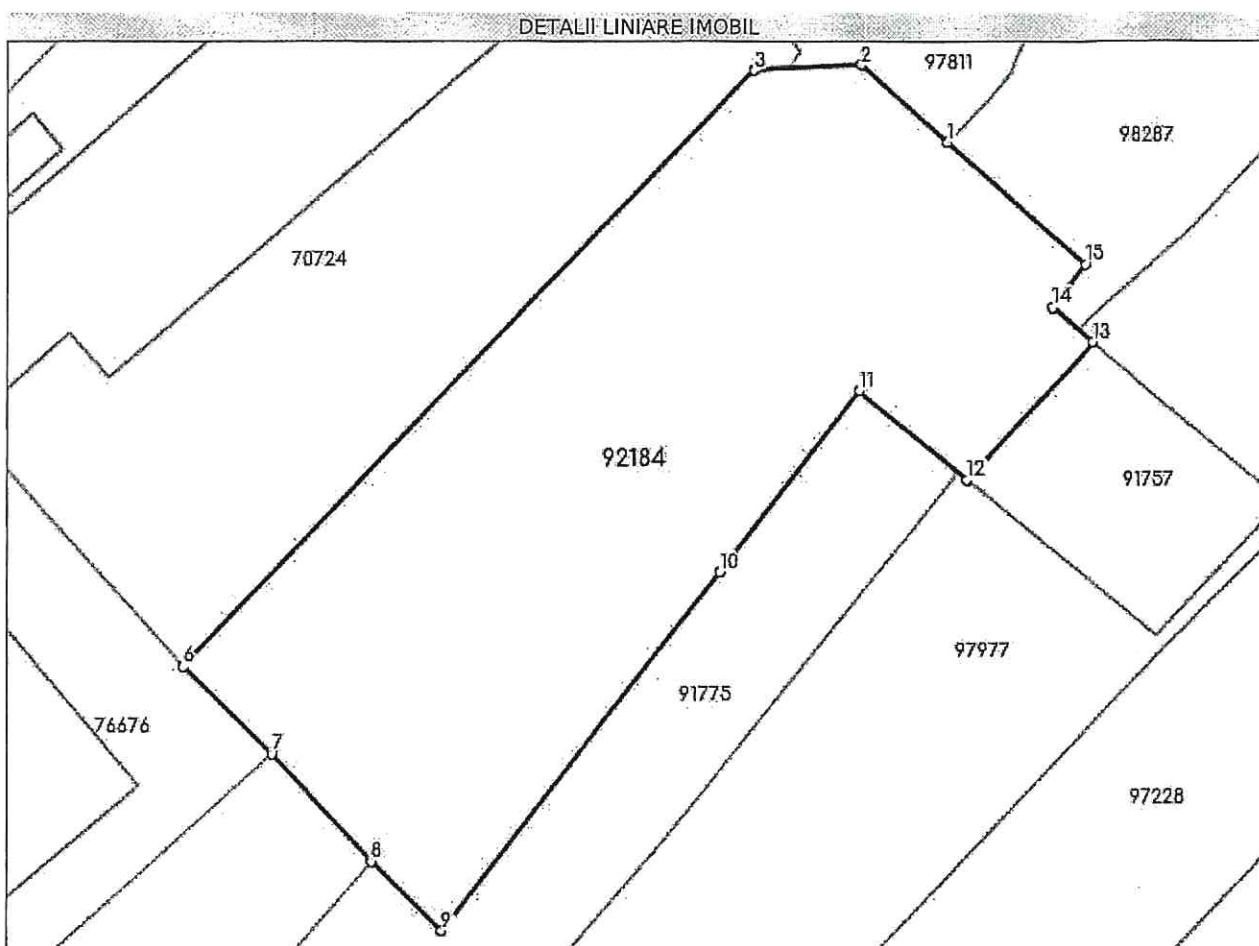
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
92184	1.398	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.398	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.661
2	3	7.028
3	4	54.229
4	5	0.03
5	6	0.004
6	7	8.207

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	9.715
8	9	6.559
9	10	29.748
10	11	15.11
11	12	9.295
12	13	12.332
13	14	3.513
14	15	3.529
15	1	12.097

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/05/2023, 14:25



COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE
DUNĂREA BRĂILA
ROMÂNIA, 810140 BRĂILA, str. Piața Uzinei nr.1
Tel.: 40-239-692900 ; Fax: 40-239-693209
J09/215/14.03.1995; C.F.: RO7179966/10.04.1995
www.apabraila.ro; e-mail: dunarea@apabraila.ro



ISO 9001 Certificat nr. 730C
ISO 14001 Certificat nr. 388M
ISO 45001 Certificat nr. 269HS
ISO 37001 Certificat nr. 006AM

NR. 57573/23.11.2022

Către,

**S.C. DORALY MALL S.R.L. CONSTANTA
PRIN PANDELE DANIEL**

Prin prezenta vă comunicăm avizul companiei pentru obiectivul: **"CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTA, COMERT, SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE DE SANTIER"**, în mun. Brăila, B-dul Al. I. Cuza, nr. 1 - LOT 1 - Faleză LOT 2 între B-dul Independenței și SC Antena 1 - LOT 2, Cartea Funciara 92184, Nr. Cadastral 92184, aviz solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 963 din 10.08.2022, conform Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de alipire, condiționat de respectarea următoarelor:

Se va solicita asistența tehnică la începerea lucrărilor din partea Secției "Exploatare Apă-Canal Municipiu" (tel. 0731560978, 0728857386 - Secția apă, 0728857391, 0728857411 - Secția canal) pentru poziționarea exactă în teren a rețelelor apă-canal (solicitarea telefonică pentru asistența tehnică se va face cu 24h înainte de începerea lucrărilor).

Prezentul aviz tehnic a fost aprobat în ședința Comisiei Tehnice de Avizare din data de 22.11.2022, conform procesului verbal nr. 26542/22.11.2022 și este valabil un an de la data emiterii lui.

În cazul neînceperii lucrărilor în decursul acestui an este necesară obținerea altui aviz.

Anexăm un exemplar din planul sus menționat.

Nerespectarea celor menționate mai sus duce la anularea prezentului aviz.

Director General,
Ing. Silvia MANGILUREA



Șef Serviciu Tehnic
Ing. Sanda DRAGU

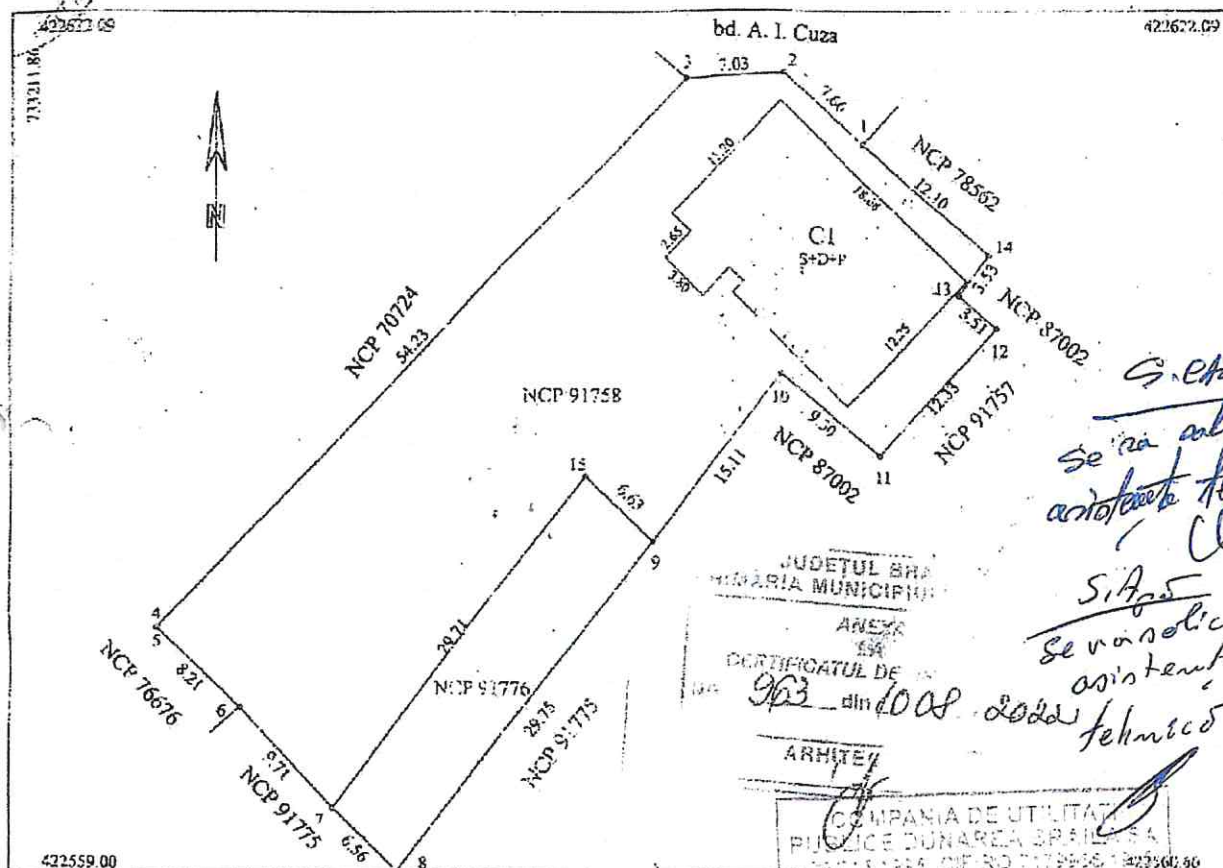
Intocmit
Sing. Vlaicu Marioara

7573 A1-1

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de alipire

Scara: 1 : 500.

Nr. cadastral	Supraf. mas	Adresa imobilului		O.C.P.I. BRAILA Nr. R.G.I. <u>33414</u> Data <u>09 mai 2018</u>
	1398mp	B-dul. A. I. Cuza nr. 1, Lot 1 - Faleza Lot 2 intre bd. Independentei si Se Antena 1, Lot 2		
Cartea Funciara nr.		U.A.T.	BRAILA	



G. Căstău
Se va solicita
asistență tehnică
Căstău
Si Agos
Se va solicita
asistență
tehnică

JUDETUL BRA
MUNICIPIUL
ANEXA
154
CERTIFICATUL DE
963 din 10.08.2008
ARHITECT
COMPANIA DE UTILITAT
PUBLICE DUNAREA BRAILA SA
154-5-334 OF. NO. 179465 422559.00
SERVICIUL TEHNIC

Tabel de masurare parcelelor pentru dezmembrare imobil.							
SITUATIA ACTUALA (înainte de alipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa de alipire)			
Nr. cad.	Supr. (mp) masurata	Categ de fol	Descrierea imobilului.	Nr. cad.	Supr. (mp) masurata	Categ de fol	Descrierea imobilului.
91758	1203	TDI	teren intrav ec si constr. C1	92184	1398	TDI	teren intrav ec si constr. C1
91776	195	TDI	teren intrav ec				
Total.	1398				1398		

Executant: P.F.A. Mocanu Magdalena Mariana

Confirm executarea masuratorilor la teren si prezentarea
intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta
acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data: 08.05.2018

**MOCANU
MAGDALENA
MARIANA**
CATEGORIA B

Inspector: **SIRGHE LILIANA**

Confirm introducerea imobilului in baza de date cadastrala si
atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si parafa

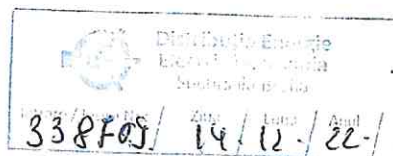
Data: **10. MAI 2018**

Stampila B.C.P.I.



**Distribuție Energie
Electrică România**

Sucursala Braila



Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Braila
Str. Plevna, Nr.23, 810139, Brăila, Jud. Brăila

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14534157

R.C. DEER/Suc. 312/352/2002 / 309/127/2002

www.distributie-energie.ro

Către DORALY MALL SRL,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 3020221108782 / 15.11.2022 pentru obiectivul: **CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTA, COMERT, SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE DE SANTIER - B-DUL AL.I.CUZA, NR.1 - LOT 1-FALEZA LOT 2 ÎNTRE B-DUL INDEPENDENTEI ȘI S.C. ANTENA 1 - LOT 2** de la adresa: BRAILA, sat -, strada ALEXANDRU IOAN CUZA, nr. 1, L.1, bloc FALEZA L2, etaj -, apartament SC ANTENA1, cod postal 810019, numar cadastral 92184, județul BRAILA.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 3020221108782 / 15.11.2022

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de Joasa tensiune -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 10.08.2023**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. 1 și a Certificatului de urbanism nr. 963 / 10.08.2022
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalații electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala BRAILA) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrică, Termoelectrică, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**Distribuție Energie
Electrică România**

Sucursala Braila

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Braila
Str. Plevna, Nr.23, 810139, Brăila, Jud. Brăila

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER, C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14534157

R.C. DEER, Suc. 112/352/2002 / 109/127/2002

www.distributie-energie.ro

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Director Sucursala BRAILA
STEFAN RADULESCU

Sef S.A.R. BRAILA
SILVIA DANIELA SACARISEANU

Intocmit
Mihaela Rodica Cautes

Stefan
Radulescu
u

Semnat digital
de Stefan
Radulescu
Data: 2022.11.16
12:13:11 +02:00

Anexă la Avizul de amplasament favorabil nr. 3020221108782/15.11.2022

Pe amplasamentul propus de dvs. s-au identificat următoarele construcții energetice, existente la data intrării în vigoare a legii energiei electrice:

- **Stalp+conductoare aparținând LEA 0,4 kV și Firida de distribuție 0,4 kV**

I. Pe amplasamentul propus de dumneavoastră există rețele electrice subterane și supraterane care aparțin DEER-Sucursala Brăila (Firida de distribuție 0,4 kV, LES 0,4 kV care alimentează firida, LEA 0,4 kV TYIR, stalp + conductoare ~ 0,5 m față de limita de proprietate în interior curte), trasate pe plan. La efectuarea lucrărilor se vor lua măsuri pentru evitarea distrugerii elementelor componente ale prizelor de pamant existente ale stalpului de rețea și ale firidei de distribuție și se vor respecta distanțele minime admise față de instalațiile electrice trasate pe plan. Pe traseul comun cu traseul instalațiilor electrice sapătura se va efectua manual.

Distanțele privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice sunt cele prevăzute în Norma tehnică aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/ 2019 modificat și completat prin Ordinul ANRE nr. 49/2007 stabilește (conform art.1) -dimensiunile zonelor de protecție și de siguranță pentru fiecare tip de capacitate energetică-.

Având în vedere că la data emiterii Avizului de amplasament, pe terenul propus se afla un stalp de rețea și firida de distribuție 0,4 kV, în vederea asigurării accesului DEER – Sucursala Brăila la aceste instalații beneficiarul, DORALY MALL SRL, a declarat pe proprie răspundere că permite accesul DEER - Sucursala Brăila la aceste instalații, conform anexei la prezentul aviz.

În situația în care în timpul executării lucrărilor se constată că instalațiile / clădirile proiectate nu îndeplinesc condițiile de coexistență cu instalațiile electrice existente, impuse de legislația în vigoare, devierea rețelelor electrice se va face întocmindu-se un proiect de specialitate, contravaloarea lucrărilor fiind suportată de către dumneavoastră. Cu cel puțin 48 ore înaintea începerii lucrărilor se va solicita asistența tehnică din partea DEER-Sucursala Brăila.

Din analiza dispozițiilor **Legii 123/2012**, a energiei electrice și a gazelor naturale, rezultă că asupra terenurilor și bunurilor proprietate publică sau privată a altor persoane fizice ori juridice și asupra activităților desfășurate de persoane fizice sau juridice în vecinătatea capacității energetice se instituie limitări ale dreptului de proprietate în favoarea titularilor autorizațiilor de înființare și de licențe care beneficiază de:

- a) dreptul de uz pentru executarea lucrărilor necesare realizării, relocării, re tehnologizării sau desființării capacității energetice, obiect al autorizației;
- b) dreptul de uz pentru asigurarea funcționării normale a capacității, obiect al autorizației de înființare, pentru reviziile, reparațiile și intervențiile necesare;
- c) servitutea de trecere subterană, de suprafață sau aeriană pentru instalarea/desființarea de rețele electrice sau alte echipamente aferente capacității energetice și pentru acces la locul de amplasare a acestora, în condițiile legii;
- d) dreptul de a obține restrângerea sau încetarea unor activități care ar putea pune în pericol persoane și bunuri;
- e) dreptul de acces la utilitățile publice.

Drepturile de uz și de servitute au ca obiect utilitatea publică, au caracter legal, iar conținutul acestora este prevăzut la art. 14 din aceeași Lege și se exercită fără înscriere în Cartea funciară pe toată durata existenței capacității energetice sau, temporar, cu ocazia re tehnologizării unei capacități în funcțiune, reparației, reviziei, lucrărilor de intervenție în caz de avarie.

Conform dispozițiilor **art. 14 din Legea 123/2012**, titularii de autorizații de înființare și de licență beneficiază de următoarele drepturi și obligații asupra proprietății terților:

(1) Dreptul de uz asupra terenului pentru executarea lucrărilor necesare realizării/relocării/desființării sau re tehnologizării de capacități energetice se întinde pe durata necesară executării lucrărilor. În exercitarea acestui drept de uz, titularul autorizației de înființare/relocare/desființare sau re tehnologizare, după caz, cu respectarea prevederilor legale, poate:

- a) să depoziteze, pe terenurile necesare executării lucrărilor, materiale, echipamente, utilaje, instalații;
- b) să desființeze culturi sau plantații, construcții sau alte amenajări existente ori numai să le restrângă, în măsura strict necesară executării lucrărilor pentru capacitatea autorizată, în condițiile legii;
- c) să îndepărteze materiale, să capteze apă, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- d) să instaleze utilaje și să lucreze cu acestea, să amplaseze birouri și locuințe de șantier, cu acordul prealabil al proprietarului;
- e) să oprească ori să restrângă activități ale proprietarului, în măsura strict necesară executării lucrărilor pentru capacitatea autorizată, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(2) Dreptul de uz prevăzut la alin. (1) încetează înaintea expirării duratei stabilite pentru executarea lucrărilor sau înaintea acestui termen, la data terminării anticipate a lucrărilor sau la data sistării acestora și renunțării la autorizații. Oricare dintre aceste situații trebuie notificată de îndată proprietarului.

(3) Dreptul de uz asupra terenului pentru asigurarea funcționării normale a capacității energetice se întinde pe toată durata funcționării capacității, iar exercitarea lui se face ori de câte ori este necesar pentru asigurarea funcționării normale a capacității. În exercitarea acestui drept titularul licenței poate:

- a) să depoziteze materiale, echipamente, utilaje, instalații pentru întreținere, revizii, reparații și intervenții necesare pentru asigurarea funcționării normale a capacității;
- b) să instaleze utilaje și să lucreze cu acestea;
- c) să desființeze sau să reducă culturi, plantații ori alte amenajări existente și să restrângă activități ale proprietarului, în măsura și pe durata strict necesare executării operațiilor de întreținere, reparații, revizii sau intervenții pentru asigurarea funcționării normale a capacității, cu respectarea legislației în vigoare.

(4) Titularul licenței este obligat să înștiințeze în scris proprietarul bunurilor sau prestatorul activităților care vor fi afectate ca urmare a lucrărilor la capacitățile energetice, cu excepția cazurilor de avarii, situație în care proprietarii sunt înștiințați în termenul cel mai scurt.

(5) Titularul licenței este obligat să plătească proprietarilor despăgubirea cuvenită pentru pagubele produse, să degajeze terenul și să-l repună în situația anterioară, în cel mai scurt timp posibil.

(6) Servitutea de trecere subterană, de suprafață sau aeriană cuprinde dreptul de acces și de executare a lucrărilor la locul de amplasare a capacităților energetice cu ocazia intervenției pentru re tehnologizări, reparații, revizii și avarii.

(7) Pentru a evita punerea în pericol a persoanelor, a bunurilor sau a unor activități desfășurate în zona de executare a lucrărilor de realizare ori re tehnologizare de capacități energetice, precum și a operațiilor de revizie sau reparație la capacitatea în funcțiune, titularul autorizației sau al licenței are dreptul de a obține restrângerea ori sistarea, pe toată durata

lucrărilor, a activităților desfășurate în vecinătate de alte persoane. În acest caz, persoanele afectate vor fi înștiințate, în scris, despre data începerii, respectiv a finalizării lucrărilor.

(8) La încetarea exercitării drepturilor prevăzute la art. 12 alin. (2), titularul autorizației de înființare, respectiv titularul licenței este obligat să asigure degajarea terenului și repunerea lui în situația inițială.

Interzicerea/împiedicarea de către persoane fizice sau juridice a exercitării drepturilor prevăzute de legea 123/2012, de acces, uz și servitute ori de restrângere a unor activități, cu ocazia efectuării lucrărilor de rețehnologizare, reparații, revizii, intervenții la avarii, investiții, mentenanță și/sau racordare de noi utilizatori și pentru defrișare sau a tăierilor de modelare, pentru crearea și menținerea distanței regulamentare față de rețelele electrice constituie contravenție și se pedepsește, conform art. 93 alin. 2, în cazul persoanelor fizice, cu amendă de la 1.000 lei până la 2.000 lei, iar în cazul persoanelor juridice, cu amendă de la 8.000 lei până la 200.000 lei.

Prin acceptarea Avizului de amplasament favorabil conditionat nr. 3020221108782/15.11.2022 solicitantul este de acord cu exercitarea cu titlu gratuit a drepturilor de uz și servitute de trecere în favoarea DEER – Sucursala Brăila, descrise în prezenta anexă.

Semnătura solicitant




*Am dat la cunoscinta si ma oblig sa
respect conditiile care sunt prevazute*

Gryphon Electronics

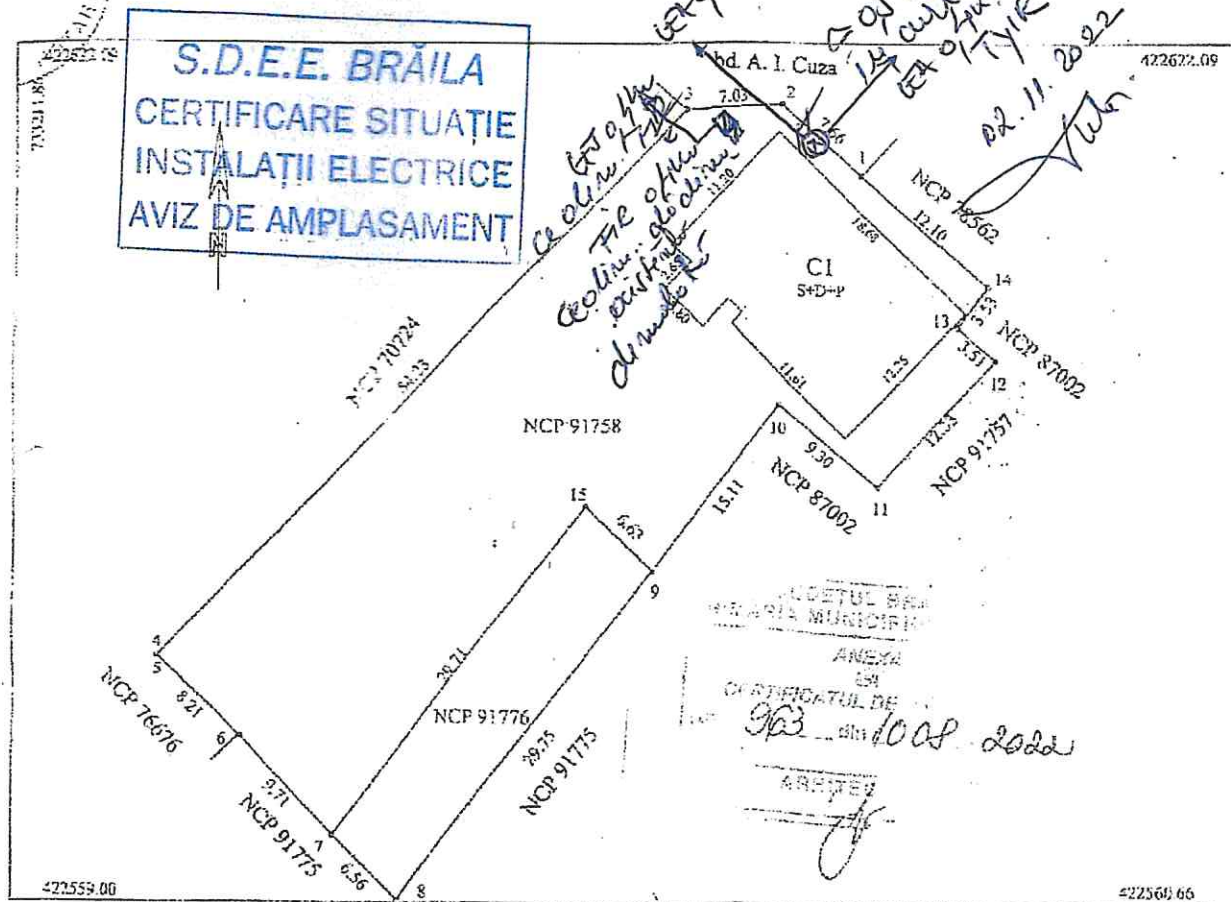
13.12.2022




Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de alipire

Scara: 1 : 500.

Nr. cadastral	Supraf. mas	Adresa imobilului	O.C.P.I. BRAILA
1398	1398 mp	B-dul. A. I. Cuza nr. 1, Lot 1 - Faleza Lot 2 intre bd. Independentei si Str Antena 1, Lot 2	Nr. R.G.I. 33411 Data 09 mai 2018
Carect. Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA	



Tabel de miscare parcelara pentru dezmembrare imobil							
SITUATIA ACTUALA (inainte de alipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa de alipire)			
Nr. cad.	Supr. (mp) masurata	Categ de fol	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Supr. (mp) masurata	Categ de fol	Descrierea imobilului
91758	1203	TDI	teren intrav cc si constr. C1	92184	1398	TDI	teren intrav cc si constr. C1
91776	195	TDI	teren intrav cc				
Total.	1398				1398		
Executant: P.F.A. Mocanu Magdalena Mariana				Inspector: BRILA MIHAILA LILIANA			
Confirm executarea masuratorilor la teren si introducerea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren.				Confirm introducerea imobilului in baza de date cadastrala si atribuirea numarului cadastral.			
Semnatura si stampila Data: 08.05.2018				Semnatura si parafe Data: 10. MAI 2018			
Stampila: B.C.P.I.				Stampila: B.C.P.I.			

Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată.	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi și împrejurire	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

*) De la piciorul taluzului.

**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Art. 31. — Distanțele dintre conductele de distribuție/racorduri sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale montate subteran și conductele care transportă fluide combustibile, depozitele de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbutelliere GPL etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

Art. 32. — (1) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supaterane și căile ferate electrificate este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la șina cea mai apropiată la generatoarea exterioară a conductei de gaze naturale.

(2) La stabilirea distanțelor dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale din oțel supaterane și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

a) NTE 003/04/00. — Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 32/2004;

b) NTE 007/08/00. — Normativ pentru proiectarea și executarea rețelilor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 38/2008;

c) Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice — revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui ANRE nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 33. — Conductele de distribuție a gazelor naturale/Racordurile din oțel montate în zona de influență a căilor ferate electrificate sau a liniilor electrice aeriene (LEA) de medie sau înaltă tensiune se protejează împotriva tensiunilor induse, conform reglementărilor tehnice de specialitate.

Art. 34. — Distanța dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale și liniile de cale ferată în stații, triaje și incinte industriale se stabilește cu acordul deținătorilor acestora.

Art. 35. — Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate în tabelul nr. 1, acestea pot fi reduse cu 20% pentru pozițiile 1—6, cu condiția ca pe porțiunea în cauză să se prevadă următoarele soluții tehnice:

a) montarea conductelor în tub de protecție;

b) montarea răsuflătorilor pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale, la capetele tubului de protecție.

Art. 36. — (1) Se interzice montarea subterană a două conducte de distribuție a gazelor naturale pe trasee paralele la o distanță, măsurată în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductelor, mai mică de 0,5 m; se recomandă ca distanța dintre conducte să fie mai mare decât $1,5 \times (D_1 + D_2)$, unde D_1 și D_2 reprezintă diametrele exterioare ale conductelor respective.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

Art. 37. — Distanța de siguranță față de stațiile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale se măsoară de la partea exterioară a incintei, în cazul în care întreaga instalație mecanică este în interiorul incintei/clădirii, respectiv de la limita instalației mecanice exterioare, în cazul în care aceasta este parțial în exteriorul incintei/clădirii, și este prezentată în tabelul nr. 2.

Dirrecția Flux Gaz și Operațional
Departament Menținanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Ioana Avram

DORALY MALL SRL

B-dul. Aurel Vlaicu,
Jud. Constanța, Mun. Constanța
Cod poștal:

Nr/data: 20254-318.053.772/ 14.11.2022

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 20254-318.053.772 din 11.11.2022, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ pentru "Construire imobil funcțiune mixtă, comerț, servicii alimentație publică, birouri, locuințe colective, organizare de șantier"** – în Mun. Brăila, B-dul. A. I. Cuza, Nr. 1, Lot 1 – faleză Lot 2 între B-dul. Independenței și Antena 1 – Lot 2, sau teren identificat prin nr. cadastral 92184, Jud. Brăila, în urma analizei documentelor, va transmitem planul de situație scara 1:1000 vizat de societatea noastră, proiect nr. - /10.2022, elaborat de ED COM'96, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament care se află în operarea societății noastre, se regăsesc în planurile GIS al DGSR, anexate prezentului aviz, unde au fost evidențiate și soluțiile de proiectare, în faza de proiectare sau în curs de punere în funcțiune elaborate la solicitarea unor terțe părți și aflate în diferite stadii de execuție.

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poză la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului MEC nr. 47/2003.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PMSRS/PMSRM), rasuflatori, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urmă analizării documentației depuse se emite:

AVIZ DE PRINCIPIU PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Ed. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center: 021 9376

distrigazsud-retele.ro

Nr. Reg. Com.: J40/2728/2008
CUI: RO 23308833
Capital social: 76.201.910 lei



2. 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 a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.
3. 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 (PMSRS/PMSRM), 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, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
4. Conform 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 că 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 patrimoniul 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."
5. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoare construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.
6. 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.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (PMSRS/PMSRM), 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".
8. 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.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească

și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 963 din 10.08.2022** eliberat de **Primăria Municipiului Brăila.**

Lailla Ducouso El Hima

ȘEF DEPARTAMENT
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

STRIGAZ SUD REȚELE SRL

Ioana Avram

Operator Cerere-Informații
Direcția Operațională
Departament Menținere
Specializată
(2)

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:
planul de situație scara 1:1000 cu plan GIS
Tabelul 1 și 2 din NTPEE
Factura nr. 1905039147

anexa nr. 2 — Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		până la 6000, în m³/h			6000 ... 30000, în m³/h		peste 30000, în m³/h		
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P < 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$
		P≤2	2<P≤6	P>6	P≤2	2<P≤6	P>6	P≤6	P>6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu: — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu foarte mare — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7 7 7	10 10 10	12 15 12	11 12 10	13 15 12	18 20 15	22 25 20	27 30 25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7 7	10 12	12 15	10 12	12 15	15 20	20 25	25 30
4.	Linii de cale ferată: — curentă — de garaj	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	25 20	30 25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

0021393406062018

Art. 38. — (1) Stațiile/Posturile de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale, de capacitate până la 1.000 m³/h, se pot alipi de un perete al clădirii învecinate sau al clădirii în cauză, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

a) o lungime care depășește cu 5 m limitele postului în ambele direcții;

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor prevăzute la alin. (1), acestea pot fi reduse cu maximum 50% pentru lit. a)

și cu maximum 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una din următoarele soluții tehnice:

a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care, în amonte, se întrerupe alimentarea gazelor naturale.

Art. 39. — Pentru posturile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale de capacitate până la 250 m³/h distanța minimă de siguranță față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

MĂSURI DE RESPECTAT
în cazul unei avarii survenite asupra
rețelei de gaze naturale



OPRIȚI imediat lucrările pe șantieri



NU FOLOȘIȚI surse de foc
NU produceți scântei



OPRIȚI traficul rutier în cazul unor pierderi de
gaze naturale în apropierea unei zone publice



EVACUAȚI toate persoanele aflate în zona
respectivă



NU INTERVENIȚI niciodată asupra rețelei de
gaze naturale avariate



112 și 021/205 55 46

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

**INFORMAȚII UTILE
PRIVIND PREVENIREA
AVARIILOR ASUPRA
REȚELEI DE GAZE
NATURALE**

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Adresa: Bulevardul Mărășești, nr. 4-6, Corp B, sector 4, 040254, București
J40/2728/2008, CUI 23308833, capitală socială 71.750.240 lei
www.distrigazsud-retele.ro

ACȚIUNI DE REALIZAT înainte de începerea lucrărilor

- 1 Verificați dacă s-a obținut avizul din partea Distrigaz Sud Rețele.



- 2 Verificați dacă s-a ținut cont de avizul tehnic al Distrigaz Sud Rețele la întocmirea proiectului tehnic.
- 3 Solicitați în scris prezența delegatului Distrigaz Sud Rețele la predarea de amplasament pentru identificarea rețelei de gaze naturale.
- 4 Anunțați în scris începerea lucrărilor către Distrigaz Sud Rețele.

DE REȚINUT tipologia rețelor de gaze naturale



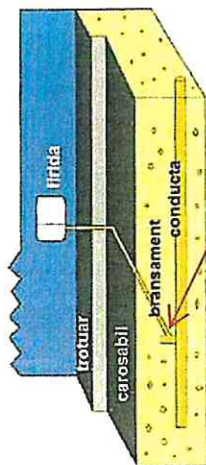
Branșamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 m.



Conductele de gaze naturale (CD) sunt montate paralel cu axul drumului, iar bransamentele (BR) sunt perpendiculare pe conductele de gaze naturale.



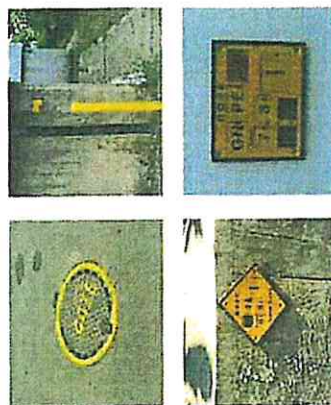
Branșamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de firidele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Firidele se află la capătul bransamentului.



Piesa de racord (teu de bransament)



Rețeaua de gaze naturale poate fi identificată după marcajele existente pe reperele fixe (plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.); sau în funcție de alte elemente vizuale (banda de semnalizare a lucrărilor în curs, plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.).



Lucrările se execută numai manual, la ≤ 2 m față de rețeaua de gaze naturale.

- **A7/ A5/ A4/ A3/ A2/ A1** - cladiri durabile din zidarie de caramida cu plasee de beton (regim de inaltime: $P + 7E/P + 5E/P + 4E/P + 3E/P + 2E/P + 1E$);
- **C1/ Cp** - cladiri semidurabile din zidarie de caramida, cu plasee de lemn (regim de inaltime: $P + 1E/Parter$);

POT max 50%
CUT max 2.5

INDICATORI URBANISTICI PROPRI

POT max 50%
CUT max 3.00

AYRAN FORM
AYRAN LEAD TIME: 20-254
Date: 14.11.2022

Judecarii trebuie sa prezinte
 primarul cu o afectiune
 Conducerea de g.n. sunt
 prezente cu necesarul
 de la in domeniul de
 Huzi valoare pentru



LEGENDA:

- Limita zonei de studiu
- Limita de proprietate a parcelei ce a generat P.U.Z.
- Limita zonelor protejate, cf. P.U.Z.
- Centrul istoric
- Limita zonelor protejate SIKR 6c
- Alimentant propus
- Circulatii
- Circulatii carosabile - categoria II
- Circulatii carosabile - categoria III
- Circulatii pietonale
- Plata pentru biciclete - propusa
- Intersectie propusa spre modernizare
- Zonificare - propuneri
- Funcțiuni cu caracter central (servicii, învățământ, sănătate, instituții administrative) - CS1
- Locuiri individuale și servicii - M1
- Locuiri colective și servicii - M2
- Spații verzi publice amenajate - V1
- Spații verzi publice în cadrul ansamblurilor de locuințe colective - V2
- Spații verzi semipublici și private - V3
- Zona parcare supraetajată
- Monument - Fostul Liceu de Arte, azi Colegiul Național "Gh. M. Murguș" Cod LMI: BR-I-m-B-02110



BILANT TERITORIAL PROPUS PENTRU PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.

Suprafata parcea P.U.Z. - 1398.00mp	
Imobil locuinte colective + servicii	mp
Spații verzi amenajate	%
Alte, trotuar, carosabil	%
TOTAL	100

S.C. ED COM '96 SRL



Sediul: CONSTANTA, b. dul TOMIS, nr.13A
 cladiria PROIECT S.A., parter
 office: edcom@proiect.com
 tel. 0241555005/278.017-16356.368

PROIECTANT	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	Data
IM. 11/01/2022	ANILAI CONSTANTIN		1:1000	10/2022

BILANT TERITORIAL PROPUS CONFORM AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 10/2022

Suprafata teren studiat - 67362.00	mp	%
Zona locuiri individuale și servicii - M1	6633.00	14.55
Zona locuiri colective și servicii - M2	4532.00	9.95
Zona cu caracter central - CS1	10823.00	23.75
Spații verzi publice amenajate - V1	4213.00	9.25
Spații verzi publice în cadrul ansamblurilor de locuințe colective - V2	1367.00	3.00
Spații verzi semipublice și private - V3	1121.65	2.45
Alte, trotuar, carosabil - T	16891.95	37.05
TOTAL	45582.00	100

Beneficiar: S.C. DORALY MALL S.R.L.

Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
 "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, ORGANIZARE SANITIER"

REGLAMENTARI URBANISTICE

Pr. nr.	/2022
Faza	AVIZE
Pl. nr.	U-05

SUPRAFEȚA SI INDICATORI URBANISTICI
 IMOBIL INVESTITOR
 AC = 600 mp
 AD = 400 mp
 PDI = 60%
 CUI = 3.0
 RH = 36 metri de la trotuar amenajat la alt.
 Funcțiuni: comert, servicii, alimentație publică, birouri, locuințe colective



ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/8926/1997
Sediul social: Calea Victoriei nr. 35, 010061, Sector 1, București, România.
Direcția Executivă TEHNOLOGIE ȘI INFORMATIE ROMANIA
Divizia MANAGEMENT SERVICII SUPT & REȚEA ROMANIA
Departamentul PROIECTARE ȘI IMPLEMENTARE REȚEA PASIVĂ
Compartimentul INVENTAR DE REȚEA

CIF: RO427320

Data: 21.11.2022

Aviz nr: 577

Numar de înregistrare: 100/05/03/01/B/BR/ 379

Către: S.C. DORALYMALL S.R.L.CONȘTANȚA

Adresa: jud. Conștanța, mun. Conștanța, b-dul. Aurel Vlaicu

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentației dvs. depusă la ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - BRĂILA înregistrată sub nr. 100/05/03/01/B/BR/379/ 577, data 14.11.2022, privind lucrarea: "Elaborare PUZ/DTAC - Construire imobil funcțiune mixtă, comerț, servicii alimentație publică, birouri, locuințe colective, organizare de șantier, b-dul. Al. I. Cuza, nr.1 - LOT 1 - FALEZA LOT 2 între b-dul. Independenței și S.C. ANTENA 1 - LOT 2, mun. Brăi", fără utilități (racord apă - canal, gaze naturale, termoficare, racord energie electrică subterană), vă comunicăm următoarele:

Pe suprafața de teren pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

Având în vedere această situație, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, proiectate în afara perimetrului studiat, beneficiarul va obține avizul ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., în baza unei documentații tehnice de specialitate

Pentru orice alte lucrări se va solicita alt aviz.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Dacă în timpul executării lucrărilor la obiectivul dvs. se vor depista în zona amplasamentului instalații Tc. (cabluri, tuburi PVC, Be, monotuburi, stâlpi, etc.) altele decât cele trasate pe planul de situație, aveți obligația să anunțați ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - Brăila - telefon 0239 604550, fax 0239 626239 pentru stabilirea de comun acord a noilor condiții de amplasare.

Responsabil eliberare Avize Tehnice

Capsa Mirel

21.11.2022



AVIZ
Nr. 7920 din 09.11.2022

Subsemnatul,

S.C. DORALY MALL SRL CONSTANTA

, domiciliat in municipiul CONSTANTA,
str. BLD.AUREL VLAICU,
nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, avand certificatul
de urbanism nr. 963 / 10.08.2022, eliberat de Primaria Municipiului Braila, pentru
obiectivul:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA, COMERT, SERVICII ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE
COLECTIVE, ORGANIZARE DE SANTIER

, declar urmatoarele:

-am luat la cunostinta obligatia de a transporta si depozita la Depozitul de Deseuri Inerte, situat
in Braila, Perimetrul I – Zona Libera, toate deseurile rezultate din demolarea / construirea
imobilului din

str. BLD.ALEXANDRU IOAN CUZA,
nr. 1, bl. LOT1-FALEZA, sc. DEPENDENTEI SI, ap. _____, contra
sumei de 10.50 lei/mc ;

-am luat la cunostinta obligativitatea de a recupera deseurile reciclabile si de a concasa
blocurile din beton la un volum de cel mult 0.5 mc ;

-am luat la cunostinta faptul ca transportarea acestor deseuri se efectueaza cu efort financiar
propriu ;

-nu voi depozita deseuri inerte sau materiale de constructii pe domeniul public ;

-nu voi preda deseuri inerte operatorului de salubritate ce colecteaza deseurile menajere ;

-in calitate de agent economic ce imi desfasoara activitatea in Municipiul Braila, am luat la
cunostinta obligativitatea de a intretine curatenia pe trotuarul si zona verde din vecinatatea
punctului de lucru si de a curata zapada si gheata in perioada de iarna.

Mentionez ca in caz contrar voi suporta rigorile legilor in vigoare.

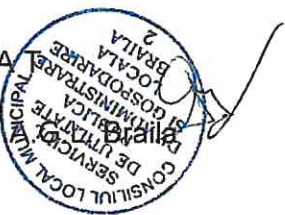
S-a incasat suma de 33,50 lei, cu chitanta 50347 09.11.2022 reprezentand
tariful pentru eliberare documente, instituit in conformitate cu HCLM nr. 722/27.12.2021 si
Decizia nr. 21/29.12.2006, emisa de SUPAGL Braila.

Data 09.11.2022

"AM PRIMIT UN EXEMPLAR ORIGINAL"

VIZA

S.U.P.



Delegat CIUPITU LUMINITA

Semnatura _____

Data 09.11.2022

Intocmit

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ



INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA

NESECRET
Exemplar 1/2
Nr. 4.207.598
Brăila, 08.12.2022

Către,
S.C. DORALY MALL S.R.L.
Municipiul Constanța, B-dul. Aurel Vlaicu
Doamnei Director Executiv Ciupitu Lumina

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Dunărea” al județului Brăila cu nr. 4.207.598 din 10.11.2022, referitor la necesitatea obținerii acordului de securitate la incendiu solicitat prin certificatul de urbanism nr. 963 din 10.08.2022, emis de Primăria Municipiului Brăila în scopul **“Construire imobil funcțiune mixtă, comerț, alimentație publică, birouri, locuințe collective, organizare de șantier ” - FAZA P.U.Z.**, imobil amplasat în județul Brăila, municipiul Brăila, b-dul. Al. I. Cuza, nr. 1, lot 1, Faleza lot 2, număr cadastral 92184, în urma analizării documentației de urbanism întocmită pentru FAZA P.U.Z., proiect oct. 2022 realizat de SC ED COM '96 SRL, vă comunicăm că comunicăm că *suntem de acord cu acest proiect la FAZA P.U.Z.*

De asemenea, vă comunicăm că în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, *înainte de începerea lucrărilor de execuție la construcție, beneficiarul investiției are obligația obținerii avizului de securitate la incendiu.*

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
“DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA

Coloanel, SITUATII
Ion Cristian
ION CRISTIAN



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BRĂILA

Nr. 382 / 16.11.2023

NOTIFICARE

Către,

S.C. DORALY MALL S.R.L. CONSTANTA

Municipiul Constanta, str. B-dul Aurel Vlaicu, județul Constanta

Urmare a cererii dvs., înregistrată la Direcția de Sănătate Publică Brăila cu nr. 382/27.10.2023 prin care se solicită asistență de specialitate de sănătate publică pentru proiectul „**CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTA, COMERT, SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, ORGANIZARE DE SANTIER**”, în baza Certificatului de Urbanism nr. 1138 din 14.09.2023, eliberat de Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila, pentru amplasamentul din Municipiul Brăila, str. B-dul Al.I. Cuza nr. 1, Lot1-Faleza Lot 2 între B-dul Independenței și S.C. Antena 1- Lot 2, (CF/NC=92184), evaluând documentația depusă (*referat nr.479/14.11.2023*), referitor la această investiție, vă notificăm:

➤ Vă menționăm că la întocmirea PUZ pentru **CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTA, COMERT, SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, ORGANIZARE DE SANTIER**, se impune să se respecte integral prevederile:

❖ *Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificări;*

cu următoarele **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 conform prevederilor Ordonanței nr. 7/2023 și a II.G. nr. 971/2023 (*rețeaua localității de distribuție a apei potabile*)
- asigurarea unei modalități igienice conforme pentru colectarea și evacuarea apelor reziduale;
- 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;
- pentru proiectele ce se vor realiza în viitor pe acest teren (*locuințe colective, spații comerciale și alimentație publică, birouri*), se va solicita asistență de specialitate de sănătate publică de la Direcția de Sănătate Publică Brăila, cu asigurarea **ca amplasamentul clădirilor destinate locuințelor se încadrează în cerințele Cap. I- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit art. 2, 3, 4, 17, 18 și 19 iar cele destinate spațiilor comerciale și de alimentație publică vor respecta cerințele art. 5 din Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.**

Prezenta se constituie în asistență de specialitate de sănătate publică și este valabilă sub condiția obținerii tuturor acordurilor și avizelor menționate în Certificatul de Urbanism nr. 1138 din 14.09.2023, eliberat de Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului a persoanelor fizice, asociațiilor familiale și persoanelor juridice, înregistrarea fiscală a acestora, precum și la autorizarea funcționării persoanelor juridice.

Orice reclamație se rezolvă de către beneficiar. D.S.P. Brăila nu își asumă responsabilitatea rezolvării acestor conflicte. Asistența de specialitate de sănătate publică a fost emisă în baza documentației, în condițiile actuale de amplasament și în contextul legislației actuale.

Orice modificare intervenită în documentația depusă la dosar sau/și nerespectarea recomandărilor și a condițiilor menționate în prezenta asistență de specialitate conduce la anularea acesteia.

**DIRECTOR EXECUTIV
DR. GABRIEL V. S. CIOCHINĂ**



Medic sef
Dr. Valerică AVRAM

Red./Dact -
As. Zanet E.
14.11.2023

Aprobat,
Primar:
Viorel Marian DRAGOMIR
(numele, prenumele și semnătura)

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Doraly Mall S.R.L. Constanța, cu domiciliul/sediul în, municipiul/orașul/comuna Constanța, satul, sectorul, cod poștal, B-dul Aurel Vlaicu nr.- , bl....., sc....., et....., ap....., telefon,, e-mail, înregistrată la nr. 30158/ 30.09.2022, și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 10 din 2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru:
Construire Imobil Funcțiune Mixtă
(Comerț, Servicii, Alimentație Publică, Birouri, Locuințe Colective și Organizare Șantier)
Generat de imobilul: B-dul A. I. Cuza nr.1, Municipiul Brăila
cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat: la Nord : Str. Malului, la Sud: B-dul Independenței, la Est: str. Fața Portului, la Vest : Calea Călărașilor.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

- **Zona Funcțiunilor cu Caracter Central - „C”**
- **Subzona centrală istorică protejată – „CIP”**

Utilizări admise:

- imobile utilizate preponderent pentru locuire și secundar pentru alte funcțiuni compatibile;
- imobile utilizate pentru activități mixte, în care pe lângă funcțiunea de locuire se întâlnesc funcțiunile de comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri;
- imobile utilizate pentru activitatea instituțiilor publice, de cultură, de sănătate sau culte;
- imobile utilizate preponderent sau total ca spații verzi amenajate pentru promenadă și sport în aer liber

Utilizări admise cu condiționări:

- în cazurile admise pentru intervențiile de asanare-dezvoltare, pentru restructurare a fondului construit sau pentru restructurare urbană, proiectul de intervenție trebuie să respecte următoarele condiții:
- funcțiunile propuse trebuie să fie compatibile cu funcțiunile existente în vecinătate;
- să asigure spații de parcare în interiorul suprafeței pe care este propusă intervenția, cel puțin pentru necesarul normat generat de funcțiunile și dimensiunile intervenției propuse;
- sunt permise garaje publice sau private sub/și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele cu condiția de a nu ocupa un front mai lung de 30m spre spațiul public, iar accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă, astfel încât să nu perturbe traficul.
- să asigure ameliorarea aspectului construcțiilor și amenajărilor și să demonstreze calitățile prin care asigură o mai bună integrare în raport cu caracterul particular al zonei;

Este posibilă schimbarea funcțiunii actuale a imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice, cu condiția ca funcțiunea propusă să respecte următoarele condiții:

- să nu stânjenească vecinătățile;
- să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului;
- să nu afecteze vegetația existentă din amenajările peisajere, plantațiile de aliniament, spațiile verzi de pe parcelele private;
- să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public.

Utilizări interzise:

- sunt interzise construcții care prin destinația sau prin activitățile lor sunt:
 - sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
 - pot conduce sau provoca degradarea sitului istoric sau imobilelor clasate și a celor care dețin o valoare culturală semnificativă identificată prin studiile preliminare;

- generează poluare, risc tehnologic;
- construcții provizorii (exceptiv fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalații de artă urbană, pavilane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural);
- activități productive de materiale de construcție;
- depozitarea și/sau vânzarea de substanțelor inflamabile sau toxice;
- depozitarea și/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor re folosibile sau a deșeurilor urbane, precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public;
- panouri publicitare și de afișaj indiferent de dimensiunea și modalitatea lor de montare.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8.0 m în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcani laterali și de minim 12.0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- pentru parcele cu suprafața cuprinsă între 1000 mp și 5000 mp, autorizarea construcțiilor se face doar pe baza de P.U.D. (cu excepția inițiatorului P.U.Z.), pentru detalierea organizării în cadrul parcelei.
- în cazul loturilor existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe cu frontul la stradă având dimensiuni sub 8,0 m, și/sau suprafața parcelei mai mică de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.
- parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

Amplasarea față de aliniament:

- amplasarea clădirilor se va face pe aliniament.
- amplasarea clădirilor față de stradă: regim discontinuu, preponderent cuplat sau grupat în funcție de situațiile locale;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de limita laterală ale parcelei la o distanță de min. 3,0 metri
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- pentru parcelele existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcani sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Înălțimea maximă la clădirilor:

- maximum 10 m, minimum 7 m.
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală (10 m), deslășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

Aspectul exterior al clădirilor:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fațadelor.
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.
- se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

Spații libere și verzi:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.

- Subzona funcțiunilor cu caracter central situată în afara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate – „CS”

- Funcțiuni cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit, predominant instituții, servicii, comerț, administrație cu caracter reprezentativ, cu rol de întărire și prelungire a zonei centrale – „CS1”

Utilizări admise:

- sunt admise cu precădere instituții și servicii publice supramunicipale și municipale. (administrație publică și servicii descentralizate; financiar-bancare și asigurări; servicii medicale și de întreținere; cultură (centru cultural, expoziții în incinte sau în aer liber, bibliotecă, etc); alimentație publică; poștă și telecomunicații, IT; management, proiectare; cercetare-dezvoltare; învățământ preșcolar, primar, gimnazial, liceal, universitar și formare continuă; media, presă, comunicare; turism (hoteluri, pensiuni); recreere în spații acoperite (săli de conferințe, spectacole și cinema); locuințe cu partiu special pentru profesii libere, locuințe colective în imobile punctuale/ inserții; spații pietonale cu amenajări de tip piață urbană reprezentativă, cu conexiuni pietonale în zonele verzi adiacente.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri (cca. 40.0 metri desfășurare de front);

- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni;

- se admit locuințe colective în imobile punctuale (nu în ansambluri), inserții în zone cu funcțiuni mixte

- se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;

- funcțiunile comerciale nu vor ocupa suprafețe desfășurate mai mari de 1500 mp.

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt permise cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

- sunt permise garaje publice sau private sub/și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele cu condiția de a nu ocupa un front mai lung de 30m spre spațiul public, iar accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă, astfel încât să nu perturbe traficul.

Sunt permise activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Utilizări interzise:

- orice altă activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- construcții provizorii. Excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalații de artă, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural;

- depozitare en-gros;
- locuințe colective în ansambluri de dimensiuni mari;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- se recomandă menținerea parcarului existent iar dacă noile construcții se dezvoltă pe parcele comasate, se recomandă păstrarea amprentei parcarului anterior

- operațiile de sub-divizare de parcele sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească fiecare în parte următoarele condiții: a) să aibă front la stradă min. 15m,

b) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă,

c) suprafața fiecărei parcele să fie min. 400mp,

d) să nu dea naștere la servituți de trecere.

Amplasarea față de aliniament:

- aliniamentul existent al parcelelor se va păstra;

- amplasarea pe aliniament este posibilă în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele străzii.

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri ($D_l = h/3$, min. 3m)

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri ($D_p = h/2$, min. 5m);

- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele ($D_i = H$);

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

Înălțimea maximă la clădirilor:

- min. 10,0 m sau $H = P + 2$ max. 24,0 m sau $H = P + 6$.

- înălțimea minimă este orientativă - prioritară este respectarea principiului preluării înălțimii corpurilor de clădiri învecinate (preluarea corniselor);
- peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3 m) retras la 1,5 m față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3 m înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m înălțimea maximă verticală, desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

Aspectul exterior al clădirilor:

- orice intervenție asupra fațadelor existente în subzona CS1, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, va respecta caracterul zonei și tipul de program; nu se admit pastişe; nu se admit materiale perisabile sau de proastă calitate.
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia.
- arhitectura noilor clădiri în zona centrală CS1 va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește: volumetria, arhitectura fațadelor, materialele de construcție, cromatică.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Spații libere și verzi:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- se vor asigura spații libere publice (spații verzi și verzi, scuaruri, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă conform H.G. 525/1996, anexa 6.

tip de funcțiune componentă a subzonei CS	spațiu plantat (suprafața minimă necesară pentru investițiile noi)
administrație, finanțe, bănci	7% din suprafața parcelei
comerț, alimentație publică	7% din suprafața parcelei
culțe	30% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei
turism	20% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

- pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 15% din suprafața parcelei.

Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejurimea.
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat- "VI"

Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement situate în afara zonei construite protejate- „VIa”

Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement aflate în interiorul zona istorică protejată- „VIb”

Utilizări admise:

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- aliniamentele de arbori realizate în lungul căilor de circulație
- amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste);
- circulații pietonale și velo;
- circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban;
- construcții (inclusiv temporare) deschise publicului - pentru expoziții, evenimente, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici);
- alimentație publică de mici dimensiuni;

- grupuri sanitare publice;
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

V1b - se menține neschimbată destinația actuală

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.

- această categorie de spații verzi constituie obiectul abordării și evaluării prin Studii de specialitate în domeniul protejării și punerii în valoare a monumentelor istorice și a peisajului cultural specific orașului, întocmite de colective multidisciplinare de experți atestați în domeniul urbanismului istoric, peisagisticii, horticulturii etc. și finalizate prin evidențierea contribuției acestei categorii de spații la conservarea / restaurarea / punerea în valoare a monumentelor istorice / zonelor istorice protejate (situri, ansambluri și / sau zone de protecție a unor monumente) a căror parte integrantă sunt.

Utilizări admise cu condiționări:

V1a

- construcțiile pentru activități cultural- recreative precum și construcțiile pentru alimentație publică nu vor conduce la defrișări și afectări ale vegetației existente;

- grupurile sanitare publice vor fi construcții cu caracter definitiv, din materiale ecologice și se vor amplasa în mod corespunzător, în relație cu accesele principale, fără a afecta vizual amenajările peisagistice;

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.

V1b

- utilizările admise în parcurile și spațiile verzi protejate vor fi condiționate de limitarea la acele areale deja existente, conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop.

Utilizări interzise:

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- zonele verzi protejate existente și propuse își păstrează inalienabile limitele și formele parcelelor;
- nu se admit sub- fragmentari sau sub-divizări ale parcelelor spațiilor verzi din subzona V1.

Amplasarea față de aliniament:

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD – studiu peisagistic..

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD – studiu peisagistic..

Înălțimea maximă la clădirilor:

- cu excepția instalațiilor din zonele de sport și distracții, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 (10m).

Aspectul exterior al clădirilor:

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUZ/PUD + studiu peisagistic.

Spații libere și verzi:

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice; se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale;

- toate parcajele vor fi obligatoriu verzi cu cel puțin un arbore / 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;

- aliniamente de arbori realizate în lungul căilor de circulație vor respecta cel puțin dimensiunea minimă prevăzută în standardele corespunzătoare în funcție de gabaritul arterei resp

Împrejmuiri:

- se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență, utilizarea vegetației;

- scuarurile nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- | | | | | |
|--|---|-------------|--------|----------------------|
| - Subzona centrală istorică protejată – „CIP” | : | P.O.T. max. | = 50%, | C.U.T. maxim = 2,50; |
| - Funcțiuni cu caracter central – „CSI” | : | P.O.T. max. | = 50%, | C.U.T. maxim = 3,00; |
| - Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat – „V1a/b” | : | P.O.T. max. | = 15%, | C.U.T. maxim = 0,20. |

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Circulații și Accese:

CIP

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

CSI

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau ca drept de trecere obținut legal

- 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 30.0 metri;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

- 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 fata de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime și 4,20 m înălțime.

V1a/b

- circulația pietonală este prioritară;

- piste de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală;

Parcaje:

CIP

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri de funcțiunea generatoare.

CSI

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi verzi cu minim un arbore la 4 mașini;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri de funcțiunea generatoare.

V1a/b

- parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice;

- parcajele necesare zonelor cu activități se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulațiilor perimetrale, în alveole special proiectate, tratate cu dale înierbate.

Echipare edilitară:

CIP

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;

- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

CSI

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

V1a/b

- în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure: a) instalații de alimentare cu apă potabilă; b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor; c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;

- Extinderea și racordarea la utilități (apa, canalizare, energie electrică, gaze telecomunicații), se realizează de către investitor sau de inițiatorul P.U.Z., pe cheltuiela acestuia.

Spațiu public:

CIP

- nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- intervențiile asupra scuarurilor existente vor fi subordonate caracterului zonei și vor fi supuse acelorași avize de specialitate ca și construcțiile.
- intervențiile vor conserva caracterul actual al vegetației (esențe, densitate, înălțime etc.)
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

5. Capacitățile de transport admise:

- se pastrează traseele actuale ale străzilor.
 - se pastrează profilele actuale.
- Conform profile stradale anexate la aviz.
- pentru drumurile din zona de studiu pentru care în Planșa - Profile stradale nu există alt detaliu privind categoria de drum, se va folosi profilul de la fig.6-6;
 - toate drumurile propuse pentru deservirea fondului construit propus se vor amenaja pe amplasamentul ce a generat PUZ.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- Conform Certificatului de Urbanism nr. 963 din 10.08.2022.
- Acordul Inspectoratului Județean de Poliție Brăila va fi însoțit de Planșa de circulații propuse vizată;
- Se vor evidenția în zona de studiu toate imobilele ce au alte funcțiuni decât cea de locuire.

7. Obligațiile initiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului vor trebui îndeplinite conform Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/30.12.2010 cât și a Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M nr.156/20.04.2011.

Participă la întocmirea Documentului de planificare a procesului de participare a publicului;

Etapa I Intenția de elaborare

- publică anunțul privind intenția de elaborare P.U.Z. în presa locală (2 apariții la interval de 3 zile);
- amplasează panoul conform anexa 1 din Ordin nr.2701/30.12.2010 la teritoriul zonei tratate de P.U.Z.;

Etapa II Elaborării propunerilor

- transmite în vederea notificării de către Primărie a unui tabel nominal cu persoanele afectate de prevederile P.U.Z. (parcele vecine cu parcela ce a generat P.U.Z., terenuri vizate de operațiuni de utilitate publică, schimbare funcțiunilor existente cu funcțiuni noi între care nu există compatibilități);
- amplasează panoul conform anexa 2 din Ordin nr.2701/30.12.2010 la teritoriul zonei tratate de planuri de urbanism;

Etapa III Dezbatere publică

- publică anunțul ce conține data, locul, ora unde va avea loc dezbaterea publică în presa locală (1 apariție cu cel puțin 3 zile înainte de data dezbaterii publice);
- participă la ședința publică împreună cu reprezentantul elaboratorului P.U.Z. sau poate fi reprezentat de acesta în situația în care nu poate fi prezent la dezbaterea publică.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 963 din 10.08.2022. Achitat taxa de 384 lei, conform Chitanței nr. 1007488 PJ din 03.10.2022.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 07.10.2022


Corina Elena Anghelescu
 (numele, prenumele și semnătura)

Plan de încadrare în
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRAILA",
 conform etapa IV aprobată prin HCLM nr. 296/2014, în curs de avizare



ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL BRAILA

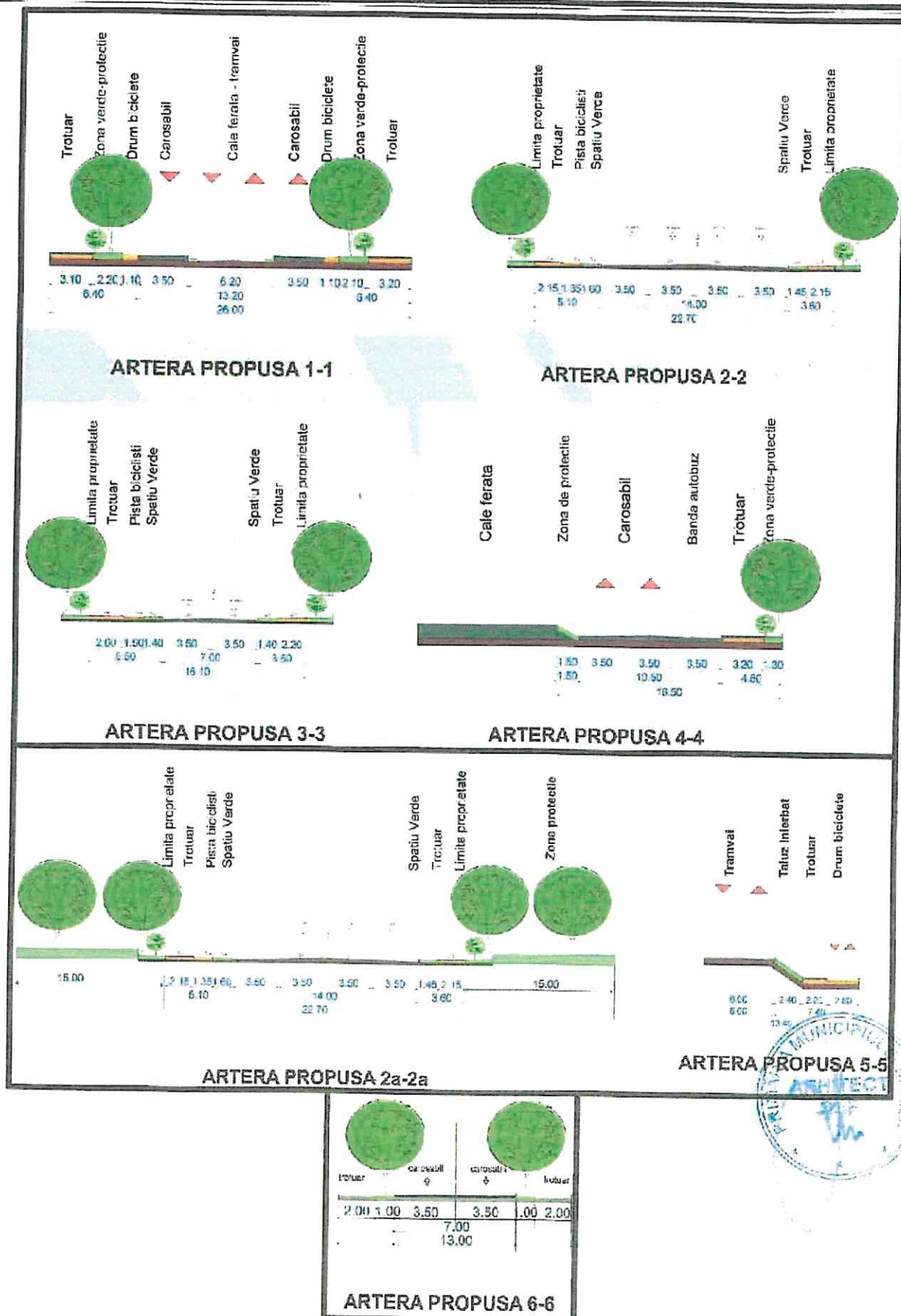


REGLAMENTUL ZONIFICAREI FUNCTIONALE SI UNITATILOR TERitoriale DE REFERINTA

Tipul zonei	Descrierea zonei	Unitati teritoriale de referinta
1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA	Zone de dezvoltare urbana cu densitate ridicata de constructii.	1.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE RIDICATA DE CONSTRUCTII
2. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	2.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
3. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	3.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
4. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	4.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
5. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	5.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
6. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	6.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
7. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	7.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
8. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	8.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
9. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	9.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
10. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	10.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
11. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	11.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
12. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	12.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
13. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	13.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
14. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	14.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
15. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	15.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
16. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	16.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
17. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	17.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
18. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	18.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
19. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	19.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
20. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	20.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
21. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	21.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
22. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	22.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII
23. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII	Zone de dezvoltare urbana cu densitate redusa de constructii.	23.1. ZONE DE DEZVOLTARE URBANA CU DENSITATE REDUSĂ DE CONSTRUCTII

Anexa Aviz de Oportunitate nr. 10 din 2022
 Conform C.U. nr. 963 din 10.08.2022
 Solicitant: S.C. DORALY MALL S.R.L. CONSTANTA

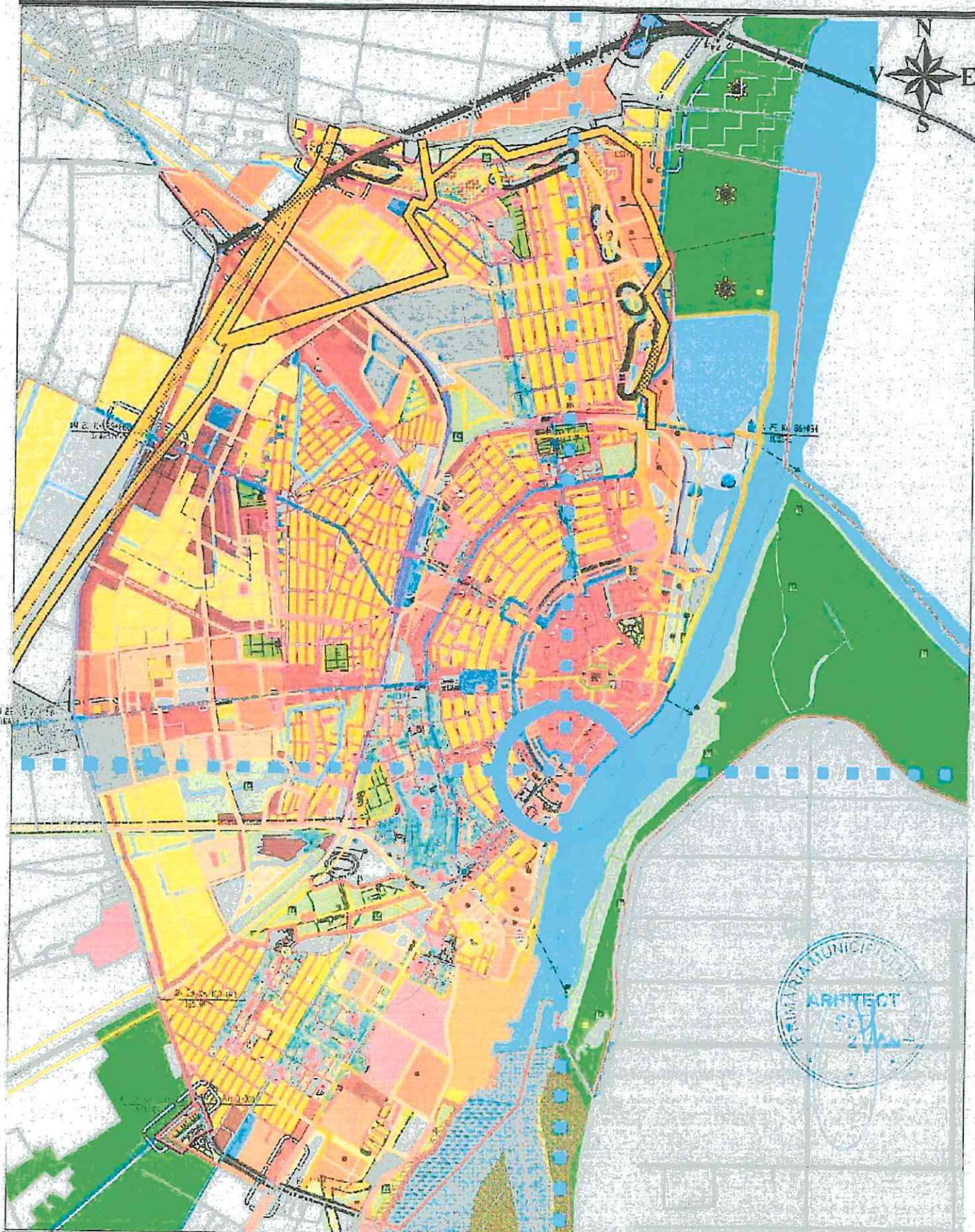
REGLEMENTARI CIRCULATII
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRAILA",
 conform etapa IV aprobata prin HCLM nr. 296/2014, in curs de avizare



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 10 din 2022
 Conform C.U. nr. 963 din 10.08.2022
 Solicitant: S.C. DORALY MALL S.R.L. CONSTANTA

PROFILE STRADALE PROPUSE

Plan de încadrare în PUG Municipiul Braila



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 10 din 2022
Conform C.U. nr. 963 din 10.08.2022
Solicitant: S.C. DORALY MALL S.R.L. CONSTANTA

Anexa Aviz de Oportunitate nr. 10 din 2022
Conform C.U. nr. 963 din 10.08.2022
Solicitant: S.C. DORALY MALL S.R.L. CONSTANTA

■■■■■ - Limita zona de studiu

■ ■ ■ ■ - Limita imobil care a generat PUZ

Plan de incadrare in zona ZONA DE STUDIU



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 10 din 2022
Conform C.U. nr. 963 din 10.08.2022
Solicitant: S.C. DORALY MALL S.R.L. CONSTANTA

----- - Limita zona de studiu

----- - Limita imobil care a generat PUZ

ROMÂNIA
Județul BRĂILA
Primăria Municipiului BRĂILA
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de*1) S.C. DORALY MALL S.R.L. cu domiciliul/sediul*2) în județul, municipiul/orașul/comuna CONSTANȚA, satul -, sectorul 1, cod poștal - STR. B-DUL AUREL VLAICU, nr. -, BL.-, SC. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 141642 din 14.09.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 74 din 27.12.2023

Planul Urbanistic Zonal pentru*3) CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ, COMERȚ, SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE, ORGANIZARE DE ȘANTIER

generat de imobilul *4): STR. B-DUL AL. I. CUZA, NR. 1 LOT 1 – FALEZA LOT 2 ÎNTRE B-DUL INDEPENDENȚEI ȘI S.C. ANTENA 1 – LOT 2

Imobilul este format din teren în suprafață de 1398,00 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 92184, N.C.P. 92184 din 18.05.2023;

Inițiator: S.C. DORALY MALL S.R.L.

Proiectant: S.C. ED COM 96 S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: ARH. ALEXANDRU CONSTANDACHE

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în intravilanul Municipiului Brăila, în zona centrală a localității, are o suprafață de 45582 mp și este delimitată astfel:

Nord – str. Calea Călărașilor;

Sud – str. Fața Portului;

Est – str. Malului;

Vest – B-dul Independenței;

Prevederi documentații aprobate anterior:

P.U.G. - R.L.U., aprobate anterior prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/2001, prelungită prin H.C.L.M. nr. 16/2011, H.C.L.M. nr. 36/2012, H.C.L.M. nr. 430/2015 și H.C.L.M. nr. 607/2018;

P.U.Z. – Centrul Istoric al Municipiului Brăila, aprobat conform H.C.L.M. nr. 273/14.07.2010;

U.T.R. nr 19, SIR 4a, P.O.T. max = 40 % și C.U.T. max = 1,20

Destinații admise: locuințe individuale și semicolective;

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea;

Utilizări admise cu condiționări:

- funcțiuni cu caracter comercial, servicii, administrative cu următoarele condiții: funcțiunea să nu implice activități cu mult public și trafic de mașini; funcțiunea să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului; să nu afecteze vegetația existentă – arbori; să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public; funcțiunea să nu stânjenească caracterul rezidențial al subzonei;

retragerea minimă față de aliniament: conform specificului străzii;

retragere minime față de limitele laterale: conform Cod Civil;

retragere minime față de limitele posterioare: conform Cod Civil;

Prevederi P.U.Z. propuse:

Zona funcțiunilor cu Caracter Central – C

Subzona centrală istorică protejată – CIP

CP1 – locuire individuală și servicii;

CP2 – locuire colectivă și servicii;

Hmax = 10 m;

P.O.T. max = 50 %;

C.U.T. max = 2,5;

retragerea minimă față de aliniament:

amplasarea construcțiilor se va face pe aliniament;

amplasarea clădirilor față de stradă: regim discontinuu, preponderant cuplat sau grupat în funcție de situațiile locale;

retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de limita laterală ale parcelei la o distanță de min. 3,00 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- pentru parcelele existente pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe, retragerea față de limitele laterale și limita posterioară vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil;

circulații și accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permit accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsuratp pe aliniament nu va depăși 30,0 m;
- se pot realiza pasaje și curți commune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de min. 2,5 m;

Subzona locuire colectivă și servicii – CP2

retragerea minimă față de aliniament:

- construcțiile se pot amplasa pe aliniament;

retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de limita laterală ale parcelei la o distanță de min. 3,00 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- pentru parcelele existente pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe, retragerea față de limitele laterale și limita posterioară vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil;

circulații și accese:

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun, prin intermediul unei artere de servitute;

Subzona funcțiunilor cu caracter central situată în afara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate – CS

Subzona cu funcțiuni cu caracter central situate în afara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate - CS1

Funcțiuni cu caracter central situate pe un parcellar urban constituit, predominant instituții, servicii, comerț, administrație, învățământ, sănătate

Hmax = 24 m;

P.O.T. max = 50 %,

C.U.T. max = 3,00;

retragere față de aliniament:

- aliniamentul existent al parcelelor se va păstra;
- amplasarea pe aliniament este posibilă în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele străzii;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 m;

retragere față de limitele laterale și posterioare:

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 3,0 m;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m;

circulații și accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permit accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

- 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 600 mp 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 0,50 m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime;

Zona spațiilor verzi publice libere și plantate - V

Spații verzi publice și private; (spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate amenajate pentru relaxare și agrement) și private – V1;

Spații verzi publice în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, (spații verzi publice cu folosință specializată situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, reamanejabile pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare) – V2;

Hmax = 12 m;

V1: P.O.T. max = 15 %, C.U.T. max = 0,20;

V2: P.O.T. max = 10 %, C.U.T. max = 0,15;

retragere față de aliniament:

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza P.U.D. sau în baza unui studiu peisagistic;

retragere față de limitele laterale și posterioare:

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza P.U.D. sau în baza unui studiu peisagistic;

circulații și accese:

- circulația pietonală este prioritară;

- se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional-carosabile, (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj), a căror lățime va fi de minim 3,5 m;
- piste de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală;
- se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă;

accesul auto și pietonal: Acces carosabil obligatoriu de minim 4,00m dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită;

echipare tehnico-edilitară: 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; în zona studiată există rețele tehnico-edilitare ale tuturor utilităților, (apă-canal, gaze, electricitate, tv și telecomunicații), respectiv rețeaua tehnico-edilitară existentă în B-dul Al. I. Cuza;

Extinderea și racordarea la utilități, (apa, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații) se realizează de către investitor sau de inițiatorul P.U.Z., pe cheltuiela acestuia.

Reglementări fiscale specifice conform legislației în vigoare;

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.12.2023 se avizează **favorabil/nefavorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia **fără condiții**.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele de situație și reglementări urbanistice, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1138 din 14.09.2023, emis de Primăria Municipiului Brăila.

Arhitect-șef**),

CORINA ELENA ANGHELESCU

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

**) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

F-PO-09-16.02.01/rev.0

Structura cladirilor existente in zona de studiu:

- A7/ A5/ A4/ A3/ A2/ A1 - cladiri durabile din zidarie de caramida cu plasee de beton (regim de inaltime: P + 7E/P + 5E/P + 4E/P + 3E/P + 2E/P + 1E);
- C1/ Cp - cladiri semidurabile din zidarie de caramida, cu plansee de lemn (regim de inaltime: P + 1E/Parter);

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI

CS1; POT max. = 50% CUT. max. = 3.00
CIP1; POT max = 50% CUT. max = 2.50
V1; POT. max= 15% CUT. max. = 0.20

INDICATORI URBANISTICI PROPU SI

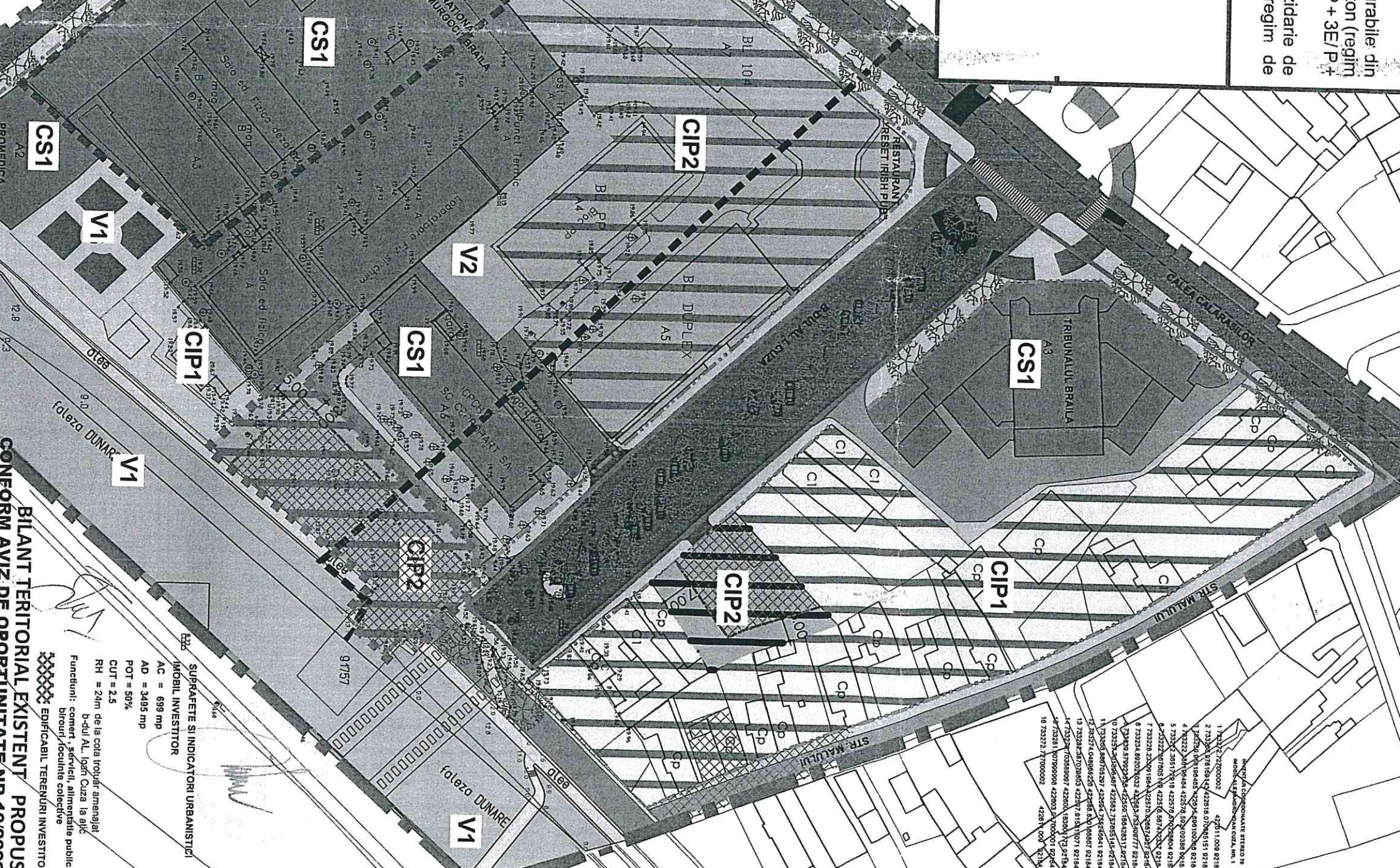
CS1; POT max. = 50% CUT. max. = 3.00
CIP1; POT max = 50% CUT. max = 2.50
CIP2; POT max = 50% CUT. max = 2.50
V1; POT. max= 15% CUT. max. = 0.20
V2; POT. max= 15% CUT. max. = 0.20

LEGENDA:

- Limite**
 - Limita zonei de studiu
 - Limita de proprietate a parcelei ce a generat P.U.Z.
 - Limita zonei protejate, cf. PUZ
 - Centrul istoric
 - Limita zonei protejate SIR 6c
 - Aliniament propus
- Circulatii**
 - Circulatii carosabile - categoria II
 - Circulatii carosabile - categoria III
 - Circulatii pietonale
 - Pista pentru biciclete - propusa
- Zonificare - propuneri**
 - Intersectie propusa spre modernizare
 - Functiuni cu caracter central (servicii, invatamant, sanatate, institutii administrative) - CS1
 - Locuire individuala si servicii - CIP1
 - Locuire colectiva si servicii - CIP2
 - Spatii verzi publice si private - V1
 - Spatii verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuire colectiva - V2
 - Pictorial recomandat
- Zona parcare teren investitor**
 - Monument - Fostul Liceu de fete, azi Colegiul National "Gh. M. Murgoci" Cod LMI: BR-II-m-B-02110

S.C. ED COM '96 SRL		CF 8518149		Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	
Sediul:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A		113/1522/1994		"CONSTRUIRE IMOBIL.FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANITER	
cladirea PROIECT S.A.,parter				Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1-LOT 1	
office@edcom96.ro				- FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC.ANTENA 1 - LOT 2	
tel. 0241555005/2780740356368				Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.	
Nume		Semnatura		Titlul plansei	
ARH. AL. COSTANDACHE		Scara		Pr. nr.	
Coordonator urbanism		1:1.1000		5 / 2022	
Proiectat		C.ARH. R. UNGUREANU		Faza	
Desenat		M. UNGUREANU		PUZ	
		11/2023		Pl. nr.	
				U05	

BILANT TERITORIAL PROPOS PENTRU PARCELA CE GENEREAZA P.U.Z.		BILANT TERITORIAL EXISTENT CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR.10/2022	
Suprafata parcela P.U.Z. = 1398.00 mp		MP	
Imobil locuinte colective +servicii		630.00	
Spatii verzi amenajate		297.60	
Alei, trotuar, carosabili		489.40	
TOTAL		1398.00	
CIP - ZONA SUBZONA CENTRAL.ISTORICA PROTEJATA		MP	
CIP 2- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII		9765	
CS1- ZONA CU CARACTER CENTRAL		12386.00	
V1-SPATII VERZI		5580.40	
T-ALEI, CAROSABIL, TRANSPORT		17850	
TOTAL		45582.00	
CIP - ZONA SUBZONA CENTRAL.ISTORICA PROTEJATA		MP	
CIP 2- ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII		9765	
CS1- ZONA CU CARACTER CENTRAL		12386.00	
V1-SPATII VERZI		5580.40	
T-ALEI, CAROSABIL, TRANSPORT		17850.60	
TOTAL		45582.00	





NR. 55508/ 20.03.2023

ACORD PENTRU EXECUTIE CALE DE ACCES

NR. 18 din data...20.03.2023.....

Ca urmare a cererii înregistrată la sediul Municipiului Braila sub nr. 55508/09.03.2023 adresată de SC DORALY MALL SRL, cu sediul în județul Constanta, municipiul Constanta, B-dul Aurel Vlaicu, se emite acordul pentru executia caii de acces aferente lucrării de „Construire imobil funcțiune mixta, comert, servicii de alimentație publică, birouri locuințe colective, organizare de santier”, la adresa B-dul Al. I. Cuza, nr. 1 - lot 1 - Faleza lot 2 între B-dul Independentei și SC ANTENA 1 - lot 2, Braila, beneficiar: SC DORALLY MALL SRL, conform Certificatului de urbanism nr. 963/10.08.2022, cu respectarea următoarelor condiții specifice: respectarea proiectului și a prevederilor O.G. nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind construcțiile riverane drumurilor cu circulație auto intensă, precum și:

- se va asigura scurgerea corectă a apelor pluviale și decolmatarea periodică a sistemului de scurgere;
- construcția executată să nu influențeze traficul rutier sau libera circulație a pietonilor prin zonă;
- după caz, nu se va ocupa domeniul public cu trepte, podete, rampe sau parcuri neautorizate;

și a următoarelor condiții generale:

- respectarea condițiilor stabilite prin Regulamentul privind emiterea avizelor pentru executia lucrărilor care afectează suprafețe ale domeniului public sau privat al Municipiului Braila, condițiile de refacere a suprafețelor afectate și obligațiile beneficiarului la terminarea lucrărilor, aprobat prin hotărârea emisă de CLM Braila, în vigoare la data executării lucrării;
- respectarea condițiilor stabilite prin avizul nr. 393579/07.12.2022 emis de Poliția Municipiului Braila - Biroul Rutier.

Valabilitate: 09.08.2023.

Achitat taxa de 26 lei cu chitanța nr. 46010/21.03.2023

PRIMAR
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



DIRECTOR EXECUTIV DT.
TERMEGAN MARIUS

SEF SERVICIU
IVANCIU DIANA

ÎNTOCMIT
CHERSUNARU RODICA

F-PO-09-17.02.01.01.08/rev.0

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN BRĂILA
POLIȚIA MUNICIPIULUI BRĂILA
BIROUL RUTIER

Brăila
nesecret/2ex.
ex nr. 1

Nr. 1092801 din 02.10.2023

Către,

S.C. DORALY MALL S.R.L
Mun. Constanța, str. Bld. Aurel Vlaicu, jud. Constanța

Urmare a adresei nr. 393579/07.12.2022 ca răspuns la solicitarea dvs., revenim prin îndreptarea erorii materiale și, astfel, în baza *art. 5 alin. 7 din O.U.G. nr. 195/2002-R.M.C. privind circulația pe drumurile publice, art. 4 alin. 1 din H.G. 1391/2006* pentru aprobarea Regulamentului de Aplicare a O.U.G.195/2002-R.M.C. privind circulația pe drumurile publice și potrivit competenței prevăzute la punctul 4 din Normele metodologice privind condițiile de închidere a circulației rutiere și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public, după verificarea documentației prezentate, vă comunicăm că:

- **emitem favorabil avizul nostru pentru eliberarea autorizației de construire și instituirea restricțiilor de circulație în scopul: construire imobil funcțiune mixtă, comerț, servicii alimentare publică, birouri, locuințe colective, organizare de santier în Municipiul Brăila, str. Bld. Al. I. Cuza, nr. 1, lot. 1, Faleză lot 2, între Bld. Independenței, jud. Brăila. conform Certificatului de urbanism nr. 963/10.08.2022, emis de către Primăria Municipiului Brăila, valabil cu următoarele condiții pentru executantul lucrării:**

- lucrarea se va executa după obținerea autorizației de construire, conform mențiunilor certificatului de urbanism;
- pe toată durata executării lucrării muncitorii vor purta echipamentul de protecție reflectorizant;
- se vor crea culoare special amenajate pentru circulația pietonilor, dacă aceasta va fi afectată;
- se va urmări să nu se transporte pământ sau noroi pe partea carosabilă precum și aducerea tuturor componentelor drumului public la starea inițială (sau cea din proiect, după caz), dacă acestea vor fi afectate, după care se va proceda la demontarea semnalizării rutiere temporare;

- lucrările vor fi semnalizate cu balize și indicatoare rutiere de ocolire pentru devierea temporară a circulației rutiere sau pietonale, dacă situația o impune;

- aveți obligația de a instala și întreține permanent mijloacele de semnalizare rutieră temporară prevăzute în Ordinul Comun M.I./M.T. nr. 1112/411/2000, în conformitate cu normele administratorului drumului și a reglementărilor în vigoare, astfel încât pe timpul executării lucrărilor să se realizeze o semnalizare vizibilă, clară și eficientă pentru toți participanții la trafic, fără ca aceasta să intre în contradicție cu cea definitivă;

- pe timpul nopții, dacă situația o impune, lucrarea va fi semnalizată cu lumină galbenă intermitentă;

- o copie a prezentului aviz, se va afla în permanență la locul executării lucrării, până la finalizarea acesteia.

Nerespectarea uneia sau, după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz atrage nulitatea de drept a acestuia și duce la sancționarea dvs. și întreruperea executării lucrării, conform art. 87 din H.G. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de Aplicare a O.U.G.195/2002-R.M.C privind circulația pe drumurile publice.

În cazul producerii oricărui accident rutier în zona lucrărilor, datorat nerespectării condițiilor prezentului aviz, executantul lucrărilor va răspunde contravențional, civil sau penal, după caz, conform legislației în vigoare.

Cu stimă,

ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI BRĂILA

Comisar șef de poliție

BUȚU MARIUS

ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Comisar șef de poliție,

STÂNCUNĂ DORU VALENTIN

ROMÂNIA



MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA PENTRU CULTURĂ
A JUDEȚULUI BRĂILA

Nr. 1431 din 07.04.2023



Către,

S.C. DORALY MALL S.R.L. CONSTANȚA

Adresa: Șos. Mangaliei nr. 84, Mun. Constanța, Jud. Constanța

E-mail: doralymall@yahoo.com office@doralymall.ro

AVIZ

Nr. 23 / DU / 05.04.2023

PRIVIND: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ , COMERT, SERVICII
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE,
ORGANIZARE DE ȘANTIER.

OBIECTIV: Mun. Brăila, B-dul Al. I. Cuza nr. 1

REGIM DE

PROTECȚIE: Imobilul este parte integrantă a următoarelor zone protejate:

Centrul istoric al municipiului Brăila, cod LMI: BR-II-s-B-02062;

Zona de protecție a:

Zona fostei Mitropolii a Proilaviei, sec. XVI – XIX, cod LMI : BR-I-s-B-02051.

ADRESA: Mun. Brăila, B-dul Al. I. Cuza nr. 1

BENEFICIAR: S.C. DORALY MALL S.R.L. CONSTANȚA

DENUMIRE

PROIECTULUI: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ , COMERT, SERVICII
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI, LOCUINȚE COLECTIVE,
ORGANIZARE DE ȘANTIER. .”(cf. C.U. nr. 963/10.08.2022)

PROIECT NR. : F. N. /oct. 2022

FAZA DE

PROIECTARE: PUZ-Documentație pentru obținerea avizului M.C. / D.J.C. Brăila

PROIECTANT : Întocmit de Urb./C.Arh. Ungureanu Rodica, Verificat de Urb./Arh.
Costandache Alexandru

Documentația cuprinde:

- **Documente:** Cerere nr. 4913/07.11.2022, C.U. nr. 963/10.08.2022, Procură specială Ciupitu Luminița, Extras de carte funciară nr. 92184, Contract de Vânzare-Cumpărare cu Încheiere de autentificare nr. 942/21.03.2008.
- **Piese scrise:** Aviz de Oportunitate, Memoriu Tehnic la faza PUZ.
- **Piese desenate:** Planșa U03-Încadrare în zonă, Planșa U05-Reglementări Urbanistice, Plan de încadrare în PUG, Reglementări circulații, Planșa U08-Desfășurări fronturi stradale, Planșa U07.2-Studiu volumetric, Planșa U07.1-Studiu volumetric, Planșa U07.3-Studiu volumetric.

SE PROPUNE: Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru „*Construire imobil funcțiune mixtă, comerț, servicii alimentație publică, birouri, locuințe colective, organizare de șantier*” la imobilul amplasat în Mun. Brăila, B-dul Al. I. Cuza nr. 1, Lot 1 – faleză lot 2, între Bd. Independentei și S.C. Antena 1 -lot 2, Jud. Brăila, conform Certificatului de urbanism cu Nr. 963/10.08.2022

Documentația a fost analizată și, în baza Art. 26, alin. (1), pct. 6 pct. 11 din Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice (republicată nov. 2006) și ale Art. 29 alin. (5) al Regulamentului de Organizare și Funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice – aprobat prin OMC 2173/2013, se acordă:

“AVIZ FAVORABIL,

Cu condiția soluționării locurilor de parcare, conform prevederilor legale și a Regulamentului de Urbanism (PUZ Centrul Istoric)”

NOTĂ:

I. În conformitate cu precizările Legii nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (republicată, cu modificările și completările ulterioare). « ANEXA Nr. 2: DEFINIREA unor termeni de specialitate utilizați în cuprinsul legii » , pct. « 5 », avizul este un « act care are caracter tehnic de obligativitate ».

II. În conformitate cu prevederile Legii nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice (republicată, cu modificările și completările ulterioare) :

« Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național. » - Art. 23, Alin. (1)

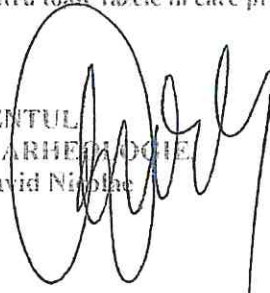
« În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală. » - Art. 24, Alin. (3)

« Încălcarea dispozițiilor prezentei legi atrage, după caz, răspunderea civilă, administrativă, materială, disciplinară, contravențională sau penală. » - Art. 53.

III. Având în vedere regimul juridic al imobilului, pentru lucrările preconizate vor fi respectate prevederile legale referitoare la regimul de protecție, așa cum sunt prezentate în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-CP Brăila (aprobat prin HCLM Brăila nr. 273 din 14 iulie 2010, avizat aprobat de Ministerul Culturii cu Avizul nr. 391 / 1.2008).

În acest sens, prevederile RLU PUZ-CP Brăila vor fi coroborate, în condițiile legii, cu întregul cadru normativ în domeniul autorizării lucrărilor de construcții, pentru toate fazele în care proiectul va fi elaborat.

COMPARTIMENTUL
MONUMENTE ISTORICE ȘI ARHEOLOGIE
Inspector Superior, David Nicolae





SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI

Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 15846 din 19 12 2022

Neclasificat
Ex. nr. 1

DORALY MALL S.R.L.

Stimate Domn/Stimată Doamnă,

Ca urmare a solicitării de aviz, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 15846 din 28.11.2022 (AR-2222), adresată de societatea Doraly Mall S.R.L., în calitate de inițiator P.U.Z., cu sediul în municipiul Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, județul Constanța, identificată prin C.U.I. 13851408 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J13/1072/2001;

În baza *Memoriului tehnic P.U.Z.* - proiect/10.2022 elaborat de societatea ED Com '96 S.R.L., cu sediul în municipiul Constanța, B-dul Tomis, nr. 143A, Clădirea Proiect S.A. - parter, județul Constanța;

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 963 din 10.08.2022 emis de Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și ale Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - **P.U.Z. Construire imobil funcțiune mixtă, comerț, servicii alimentație publică, birouri, locuințe colective, organizare de șantier** - amplasament situat în municipiul Brăila, B-dul Al. I. Cuza, nr. 1 - Lot 1 - Faleză Lot 2 (între B-dul Independenței și S.C. Antena 1 - Lot 2), înscris în C.F. nr. 92184 Brăila, identificat prin nr. cad. 92184.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 963 din 10.08.2022 emis de Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila și poate fi folosit și la obținerea autorizației de construire (faza D.T.A.C.+D.T.O.E.).

Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.



Neclasificat

Eventualele modificări ale prezentei documentații impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.

Pentru alte informații puteți accesa www.sts.ro sau ne puteți contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591 și fax nr. 021/31.31.384.

De asemenea, precizăm că începând cu data de 24.10.2022, noile solicitări privind emiterea avizelor se transmit prin completarea formularului afișat pe site-ul www.sts.ro în Secțiunea Reglementări - Avize - Avize de urbanism (<https://formulare.sts.ro/avize-reglementari/>).

ȘEFUL UNITĂȚII



Neclasificat

2/2



U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 269334 din 23.11.2022

NECLASIFICAT
Exemplar nr. 1

Către

S.C. DORALY MALL S.R.L. CONSTANȚA
- Constanța, b-dul Aurel Vlaicu, județul Constanța -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 256.904 din 09.11.2022, privind **"Construire imobil, funcțiune mixtă, comerț, servicii alimentație publică, birouri, locuințe colective, organizare de șantier"** în amplasamentul din municipiul BRĂILA, str. AL. I. Cuza nr. 1, Lot 1 – Faleza Lot 2 între bulevardul Independenței și S.C. ANTENA 1 – Lot 2, C.F. nr. 92184, nr. cad. 92184, județul BRĂILA, vă comunicăm că, în baza prevederilor art. 7 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 963 din 10.08.2022, emis de Primăria Municipiului Brăila.

Cu stimă,

/ȘEFUL UNITĂȚII



SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII
B-dul. Libertății nr.14, Sector 5, 050706 - București - România; www.sri.ro

NECLASIFICAT

Către,
S.C. DORALY MALL S.R.L.
AVIZ NR. DT/12456

La Certificatul de Urbanism nr. 963 din 10.08.2022;

În baza Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62/1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare*, **Statul Major al Apărării avizează favorabil** proiectul tehnic pentru realizarea obiectivului de investiții „**Construire imobil funcțiune mixtă, comerț, servicii alimentație publică, birouri, locuințe colective și organizare de șantier**”, pe terenul în suprafață de 1.398,00 mp, situat în intravilanul municipiului Brăila, b-dul Alexandru Ioan Cuza, nr. 1, lot 1 – Faleza lot 2 între b-dul Independenței și S.C. ANTENA 1 – lot 2, C.F. nr. 92184, nr. cad. 92184, județul Brăila, în vederea obținerii **autorizației de construire**, conform documentației tehnice depuse.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și soluțiilor tehnice de realizare prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage atât anularea de drept a avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului lucrării.

Dacă lucrările de construcții - montaj nu încep în decurs de un an, avizul trebuie reconfirmat de către Statul Major al Apărării.

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI





S.C. "GEOPROIECT" S.R.L. BRAILA

Strada Plevna nr. 90 A, Braila, tel. 0723225015; 0721049908; 0748136857

Email: geoproiectbraila@yahoo.com;

J/09/766/2006; CUI: RO19054907

STUDIU GEOTEHNIC

Proiect: **CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ (COMERT,
SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, BIROURI,
LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER)**

Faza: PUZ

Amplasament: JUDEȚUL BRĂILA, MUNICIPIUL BRĂILA, BD. AL. I. CUZA
Nr. 1, LOT 1 – FALEZA LOT 2 ÎNTRE BD. INDEPENDENȚEI
ȘI SC ANTENA 1 – LOT 2, CF / NR. CAD. 92184

Beneficiar: SC DORALY MALL SRL

TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

Administrator: Pr. GIGICA GHEORGHITA

Întocmit: Pr. GIGICA GHEORGHITA

Verificat: Ing. TITI GHEORGHITA



STUDIU GEOTEHNIC

1. TEMA

Prin temă, s-a solicitat întocmirea unui studiu geotehnic pentru proiectul faza PUZ **"Construire imobil funcțiune mixtă (comerț, servicii, alimentație publică, birouri, locuințe colective și organizare de șantier)"**, – județul Brăila, municipiul Brăila, Bd. Al. I. Cuza nr. 1, lot 1 – Faleză lot 2 între Bd. Independenței și SC Antena 1 – lot 2, CF / Nr. cad. 92184, care să precizeze:

- natura și stratificația terenului,
- nivelul și chimismul apelor subterane,
- condiții de fundare.

Construcția preconizată a se realiza va avea regim de înălțime -3E+P+6E+Etaj tehnic.
Beneficiarul investiției: SC Doraly Mall SRL.

2. AMPLASAMENT

Obiectivul propus a se realiza va fi amplasat în zona de faleză a Dunării, la capătul terasei inferioare a fluviului, către zona de luncă, ocupând fruntea unui taluz înalt de cca. 10 m, conform planului de situație anexat. Se intenționează ca fundarea obiectivului să se facă la nivelul luncii Dunării, urmând ca terasa fluviului să fie decupată în zona amplasamentului propus, pe toată înălțimea. Adresa terenului este Bulevardul Alexandru Ioan Cuza nr. 1, lot 1 –

Faleza lot 2 între Bd. Independenței și SC Antena 1 – lot 2, CF / Nr. cad. 92184, municipiul Brăila. Terenul aferent, având o suprafață de 1398 mp, este situat în Centrul Istoric al Municipiului Brăila și se regăsește în Lista Monumentelor Istorice la poz. 44, cod BR-II-s-B-02062.

3. STUDII EFECTUATE

În vederea întocmirii prezentului studiu geotehnic, în amplasamentul propus au fost executate două foraje geotehnice ϕ 8", la adâncimea de 35 m de la cota terenului din zona de luncă și un foraj geotehnic ϕ 8", la adâncimea de 14 m, amplasat în zona de frunte a terasei. Au fost prelevate probe tulburate din metru în metru precum și ștuțuri, pentru a fi analizate în laboratorul geotehnic. Au fost consultate studiile geotehnice realizate în zonă, în perioada anterioară.

4. CONDIȚII NATURALE GENERALE

4.1. Condiții geomorfologice

Orașul Brăila este situat pe malul stâng al Dunării, la limita nord-estică a Bărăganului. Relieful este în general monoton, cu denivelări izolate și aflat în pantă lină, de la vest la est și de la nord la sud, punctele cele mai înalte fiind în centrul orașului, care domină platforma portului, cu o faleză înaltă.

4.2. Condiții geologice

Terasa Brăilei prezintă în suprafață depozite loessoide cuaternare (Holocen superior), care includ depozitele loessoide ale terasei joase, acumulările aluvionare ale luncilor și nisipurile eoliene din regiune.

Roca de bază o constituie Levantinul, întâlnit în facies argilos, marnos sau nisipos, de regulă sub adâncimea de 20 m.

4.3. Condiții hidrogeologice

Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă două strate purtătoare de apă:

-stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului sau în intercalațiile permeabile din aluviuni;

-stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, de un complex argilos.

4.4. Condiții climatice

Din punct de vedere climatic, zona orașului Brăila se caracterizează printr-o climă continentală, temperată, cu amplitudine mare a variațiilor sezoniere și prin precipitații cantitativ reduse.

Temperatura medie anuală este de +11 grade C, iar cantitatea medie de precipitații este de 400 mm/an.

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.

Adâncimea de îngheț este 0,90 m, conform STAS 6054-77.

4.5. Condiții tectonice

Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013, sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,30g$ cu IMR=225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c=1,0$ secunde.

5. STRATIFICAȚIA TERENULUI

Terenul pe care urmează a se realiza obiectivul preconizat, se prezintă relativ plan, lipsit de eroziuni sau instabilități vizibile. El se situează în imediata apropiere a taluzului terasei

inferioare a Dunării, către zona de luncă, care are o înălțime de cca. 10 m. Amplasamentul propus este parțial ocupat în prezent de o construcție ce adăpostește sediul Televiziunii Antena 1 din orașul Brăila.

Forajele geotehnice executate în zona de luncă, au evidențiat prezența unui strat superficial de sol vegetal, având o grosime de 0,5...0,6 m.

În continuare, se dezvoltă un complex aluvionar, alcătuit din praf argilos galben, plastic moale...plastic curgător, până la 6,0...6,5 m adâncime, argile sau argile grase, cafenii-gălbui sau cenușii, plastic moi...plastic consistente, cu concrețiuni calcaroase, până la adâncimea de 8 m și cu scoici și melci de dimensiuni mici, de la adâncimea de 10 m, întâlnit până la 14,3...14,5 m adâncime, argile prăfoase cenușii – albicioase, plastic moi, cu melci, până la 18,2...18,5 m, praf nisipos argilos cenușiu, plastic moale, până la 19,6 m adâncime, praf argilos cenușiu plastic moale, până la 23,3...23,5 m adâncime, argilă cenușie – albăstruie, plastic moale, cu cochilii de scoici și melci, până la 29,6...29,8 m adâncime, având în bază un strat de nisip cu pietriș, galben – cenușiu, saturat, reprezentat de „pietrișurile de Frătești”, până la adâncimea de investigare de 35 m.

Stratificația interceptată este de tip încrucișat, de vârstă recentă, cu variabilitate litologică mare, atât pe orizontală cât și pe verticală, caracteristică zonelor de luncă inundabilă ce se dezvoltă de o parte și de alta a cursurilor de apă.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice, cantonat de aluviunile permeabile, are caracter ascensional și s-a stabilizat la adâncimea de 2,0 m de la cota terenului.

Sunt de așteptat oscilații sezoniere ale acestui nivel de $\pm 0,5...1,5$ m, influențate direct de regimul precipitațiilor și de nivelul apelor fluviului Dunărea.

Forajul executat în zona de terasă, a interceptat sub stratul de umpluturi heterogene neconsolidate, în amestec cu sol vegetal un orizont loessoid macroporic, alcătuit din loess argilos galben, plastic vârtos...tare la partea superioară, până la adâncimi de 5...6 m și plastic consistent... plastic moale la partea inferioară a acestuia, până la 10,5 m adâncime.

În bază, se dezvoltă un orizont nisipos, alcătuit din nisip argilos galben, umed sau imersat, întâlnit până la adâncimea de investigare de 14 m de la cota terenului.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice a fost interceptat la adâncimea de 11,5 m de la cota terenului.

Sunt de așteptat oscilații sezoniere ale acestui nivel de $\pm 0,5...1,5$ m, influențate direct de

regimul precipitațiilor și de nivelul apelor fluviului Dunărea.

Apele subterane din zona amplasamentului, prezintă agresivitate sulfatică slabă față de betoane și betoane armate ($290 \text{ mg/l SO}_4^{2-}$)

6. CARACTERIZAREA GEOTEHNICĂ A TERENULUI

Analizele de laborator efectuate asupra probelor de pământ prelevate din forajele geotehnice executate în amplasamentul studiat, precum și din alte lucrări anterioare din zonă, au evidențiat următoarele valori ale principalilor indici geotehnici ai stratelor de pământ interceptate:

6.1. Pachetul loessoid:

-umiditatea naturală, $w=15,0\ldots21,1 \%$;

-plasticitatea, $I_p=13,9\ldots15,5 \%$,

$I_c=0,42\ldots>1$;

-gradul de umiditate, $S_r=0,49\ldots0,65$;

-greutatea volumică, $\gamma=16,0\ldots17,8 \text{ KN/m}^3$ în stare naturală și $\gamma_d=13,5\ldots14,7 \text{ KN/m}^3$ în stare uscată;

-porozitatea, $n=45,0\ldots49,5 \%$;

-indicele porilor, $e=0,82\ldots0,98$;

-modulul de deformare edometric, $M_{2-3}=76,9\ldots83,3 \text{ daN/cm}^2$, în stare naturală și

$M_{i2-3}=45,4\ldots66,7 \text{ daN/cm}^2$, în stare inundată;

-coeficienții de tasare specifică, $\varepsilon_{p2}=3,6\ldots4,2 \%$ (stare naturală), $\varepsilon_{p2i}=6,2\ldots8,2 \%$ (stare inundat inițial) și $\varepsilon_{p3i}=8,43\ldots9,7 \%$ (stare inundat inițial)

-unghiul de frecare internă, $\phi=20^\circ$;

-coeziunea, $c=0,18\ldots0,28 \text{ daN/cm}^2$;

-tasarea specifică suplimentară prin umezire, $i_{m3}=3,0\ldots4,8 \%$.

6.2. Orizotul nisipos – zona de terasă:

Este imersat și în conformitate cu încercările de penetrare statică efectuate anterior în zona amplasamentului, prezintă un grad de afânare mai ridicat la partea superioară, iar sub adâncimea de 12 m se prezintă mai îndesat.

6.3. Orizontul argilos – zona de luncă:

- umiditatea naturală, $w=22,1...47,4 \%$;
- plasticitatea, $I_p=11,2...58,8 \%$,
 $I_c=0,12...0,74$;
- greutatea volumică, $\gamma=17,9...19,0 \text{ kN/m}^3$ (stare naturală) și
 $\gamma_d=13,3...14,5 \text{ kN/m}^3$ (stare uscată);
- porozitatea, $n=45,6...51,1 \%$;
- indicele porilor, $e=0,84...1,05$;
- gradul de umiditate, $S_r=0,87...1$;
- modulul de deformare edometric, $M_{2-3}=3390...8000 \text{ kPa}$;
- unghiul de frecare internă, $\phi=15,5...17,0^\circ$;
- coeziunea, $c=10...30 \text{ kPa}$.
- coeficienții de tasare specifică, $\epsilon_{p2}=2,35...6,2 \%$, $\epsilon_{p3}=3,6...8,5 \%$;

6.4. Orizontul de nisip cu pietriș, - stratele de Frătești:

Este imersat, prezintă un grad de îndesare mediu și beneficiază de o capacitate portantă ridicată.

7. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Terenul propus pentru studiu, se prezintă relativ plan și stabil din punct de vedere geotehnic. El se situează în imediata apropiere a taluzului terasei inferioare a Dunării, către zona de luncă, care are o înălțime de cca. 10 m. Amplasamentul propus este parțial ocupat în prezent de o construcție ce adăpostește sediul Televiziunii Antena 1 din orașul B răila.

Forajele geotehnice executate în zona de luncă, au evidențiat prezența unui strat superficial de sol vegetal, având o grosime de 0,5...0,6 m, urmat de un complex aluvionar, alcătuit din praf argilos galben, plastic moale...plastic curgător, până la 6,0...6,5 m adâncime, argilă sau argilă grasă, cafenie – gălbuie sau cenușie, plastic moale...plastic consistentă, cu concrețiuni calcaroase, până la adâncimea de 8 m și cu scoici și melci de dimensiuni mici, sub adâncimea de 10 m, întâlnit până la 14,3...14,5 m adâncime, argilă prăfoasă cenușie – albicioasă, plastic moale, cu melci, până la 18,2...18,5 m, praf nisipos argilos cenușiu, plastic moale, până la 19,6

m adâncime, praf argilos cenușiu plastic moale, până la 23,3...23,5 m adâncime, argilă cenușie – albăstruie, plastic moale, cu cochilii de scoici și melci, până la 29,6...29,8 m adâncime, având în bază un strat de nisip cu pietriș, galben – cenușiu, saturat, reprezentat de „pietrișurile de Frățești”, întâlnit până la adâncimea de investigare de 35 m.

Stratificația interceptată este de tip încrucișat, de vârstă recentă, cu variabilitate litologică mare, atât pe orizontală cât și pe verticală, caracteristică zonelor de luncă inundabilă ce se dezvoltă de o parte și de alta a cursurilor de apă.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice, cantonat de aluviunile permeabile, are caracter ascensional și s-a stabilizat la adâncimea de 2,0 m de la cota terenului.

Sunt de așteptat oscilații sezoniere ale acestui nivel de $\pm 0,5...1,5$ m, influențate direct de regimul precipitațiilor și de nivelul apelor fluviului Dunărea.

Forajul executat în zona de terasă, a interceptat sub stratul de umpluturi heterogene neconsolidate, în amestec cu sol vegetal un orizont loessoid macroporic, alcătuit din loess argilos galben, plastic vârtos...tare la partea superioară, până la adâncimi de 5...6 m și plastic consistent... plastic moale la partea inferioară a acestuia, până la 10,5 m adâncime.

În bază, se dezvoltă un orizont nisipos, alcătuit din nisip argilos galben, umed sau imersat, întâlnit până la adâncimea de investigare de 14 m de la cota terenului.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice a fost interceptat la adâncimea de 11,5 m de la cota terenului.

Sunt de așteptat oscilații sezoniere ale acestui nivel de $\pm 0,5...1,5$ m, influențate direct de regimul precipitațiilor și de nivelul apelor fluviului Dunărea.

Pachetul loessoid prezintă consistență redusă (plastic consistent... moale) sub adâncimea de 5 m de la cota terenului. La partea superioară a stratului, loessul se prezintă plastic vârtos...tare.

Orizontul loessoid prezintă porozitate ridicată, compresibilitate mare sau foarte mare, atât în stare naturală, cât și în stare inundată, valori reduse pentru parametrii rezistenței la forfecare.

Complexul aluvionar preponderent argilos interceptat în zona de luncă, este umezit pe toată grosimea, prezintă compresibilitate mare sau foarte mare, porozitate mare, valori reduse pentru parametrii rezistenței la forfecare. Se încadrează în categoria terenurilor de fundare slabe.

Apele subterane din zona amplasamentului, prezintă agresivitate sulfatică slabă față de betoane și betoane armate ($290 \text{ mg/l SO}_4^{2-}$)

Aceste caracteristici pun în evidență deformațiile mari și neuniforme ce ar putea să apară sub acțiunea sarcinilor transmise de obiectivul preconizat și încadrează terenul de fundare din amplasamentul studiat, în grupa terenurilor de fundare slabe.

În conformitate cu prevederile “Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074-2007, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Orizontul nisipos se prezintă afânat până la 11...12 m adâncime, după care gradul de îndesare se mărește.

Orizontul de nisip cu pietriș, - stratele de Frățești - prezintă un grad de îndesare mediu și beneficiază de o capacitate portantă ridicată.

Având în vedere natura terenului de fundare interceptat în forajele executate, slabele lui caracteristici fizico-mecanice, sarcinile importante transmise de construcție în teren, poziția nivelului hidrostatic și caracterul variabil al acestuia, se recomandă fundarea indirectă a obiectivului, prin intermediul piloților foraj de b.a., încastrați în orizontul de nisip cu pietriș din baza pachetului argilos.

Ca o consecință a faptului că fundarea obiectivului este prevăzută a se realiza la nivelul luncii Dunării, este necesar ca o porțiune din terasa fluviului, în zona amplasamentului propus, să fie excavată pe toată înălțimea. Incinta excavată va fi limitată lateral de sprijiniri corespunzătoare, realizate în conformitate cu prevederile din „Normativ privind cerințele de proiectare și execuție a excavațiilor adânci în zone urbane” – indicativ NP 120 – 06.

Suprafața terenului se va nivela, aceasta constituind platforma de realizare a piloților. Piloții vor avea fișa de cca. 33 m, realizați între cotele -2 m și -35 m de la teren, diametrul de 1000 mm și vor fi considerați preponderent “purători pe vârf”. Orientativ, capacitatea portantă a unui pilot izolat, se va considera 200 tf, urmând să se definitiveze pe baza încercărilor de probă ce urmează a se executa conform prescripțiilor NP 045-2000, “Normativ privind încercarea în teren a piloților de probă și a piloților din fundații”. Numărul piloților încercați se va stabili în funcție de numărul total al piloților prevăzuți, conform STAS 2561/3-1990, tabelul 1. De asemenea, se va avea în vedere, ca pe baza încercărilor pe piloții de probă, să se

definitiveze și fișa optimă a coloanelor, în vederea realizării unei capacități portante maxime a acestora.

Se recomandă prevederea unor piloți de tip Franky, cu bulb mărit la partea inferioară, pentru realizarea unei suprafețe de sprijin mai mari și a unei capacități portante mai ridicate.

La realizarea lucrărilor de excavație și compactare a pământului, se vor lua măsuri de evitare a șocurilor puternice, care pot conduce la apariția unor degradări ale construcțiilor învecinate.

Pe parcursul executării lucrărilor, constructorul are obligația de a solicita prezența proiectantului geotehnician pe șantier, la atingerea cotei finale a excavațiilor, pentru verificarea naturii terenului de fundare și ori de câte ori se constată neconcordanțe între prevederile studiului geotehnic și dispunerea stratelor, a caracteristicilor terenului, a nivelului și caracterului apelor subterane.

În proiect, se vor prevedea mărci și reperi ficși de tasare, pentru urmărirea comportării în timp a construcției, atât în timpul execuției, cât și în timpul exploatării, conform prescripțiilor normelor tehnice C 61-74 și ST 016-97.

Trecerea la turnarea radierului general din b.a., este permisă numai după realizarea încercărilor de probă pe piloți, prevăzute.

Se recomandă ca blocul preconizat să fie astfel realizat, încât să poată prelua și eforturile de împingere laterală a pământului din excavația executată în orizontul loessoid din terasa Dunării.

Umpluturile peste fundații, vor fi realizate din pământ loessoid din zonă, lipsit de bulgări, moloz, pământ vegetal sau alte materiale, compactat la o densitate $\gamma_{\text{dmin}}=16 \text{ kN/m}^3$.

Având în vedere agresivitatea sulfatică foarte slabă a apelor freatice, se impune, pentru confecționarea elementelor din beton și beton armat ce vin în contact cu terenul, inclusiv coloanele de b.a., utilizarea cimenturilor speciale, rezistente la acțiunea agenților agresivi sulfatici, conform prevederilor codului NE -012 / 1999.

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă cu o bogată încărcătură istorică, în care se pot întâlni frecvente accidente subterane, hrube, puțuri ori tunele zidite cu cărămidă, moștenite din perioada în care raiaua Brăila se afla sub ocupație turcească. În cazul interceptării în perioada execuției a unor astfel de accidente subterane, nesemnlate de prezentul studiu geotehnic, se va solicita proiectantul de specialitate pe șantier, pentru soluționare. Coloanele

forate care ar putea intercepta un astfel de tunel, este necesar să fie realizate cu coloane pierdute, pentru a permite execuția în bune condiții a acestora.

În proiectare și execuție, se vor respecta prevederile normativelor C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, C 29-85, privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe prin procedee mecanice, C 56-85, privind verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente, precum și alte norme incidente.

Pe parcursul executării lucrărilor, constructorul are obligația de a solicita prezența proiectantului geotehnician pe șantier, la atingerea cotei finale a excavațiilor, pentru verificarea naturii terenului de fundare și ori de câte ori se constată neconcordanțe între prevederile studiului geotehnic și dispunerea stratelor, a caracteristicilor terenului, a nivelului și caracterului apelor subterane.

Se recomandă a se prevedea o structură de rezistență cât mai rigidă, pentru preluarea eventualelor tasări diferențiate.

Sistematizarea verticală a terenului din jurul construcției, va asigura îndepărtarea apelor pluviale și evitarea stagnerii acestora.

Umpluturile în jurul construcției, se vor realiza din pământ loessoid curat, și se vor realiza la un grad de compactare $D_{min}=92\%$ și $D_{med}=95\%$.

Încadrarea terenului la săpătură, conform indicatorului Ts-81, este următoarea:

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| -umpluturi neconsolidate, | -teren millociu, cat. a II-a, |
| -loess prăfos galben, | -teren mijlociu, cat. I-âi. |

ÎNTOCMIT,
Pr. GIGICA GHEORGHITĂ

VERIFICAT,
ING. TITI GHEORGHITĂ

Verificator proiecte atestat MLPTL,
toate domeniile, cerința Af,
autorizație seria Ca_v nr. 06105



[illegible]

SC SOLTEST srl BRAILA
Laborator geotehnic de grad III
Certificat de autorizare ISC
Nr. 551 / ISC / 15 10 2004

REZULTATE GEOTEHNICE FORAJ F-1.8"

Lucrarea: BLOC ANTENA 1, BD. ALEXANDRU IOAN CUZA
Nr. 1, BRAILA
Data: mai 2008

Cota fata de 0.00 foraj		Grosimea stratului		Adancimea apei subterane		Stratificatia		DENUMIREA STRATULUI	FORAJ F1 (continuare)	Borcan		Compozitia granulometrica	Limitele Atterberg		Indicele de plasticitate	Umiditatea	Indicele de consistenta	Greutatea volumica	Greutatea volumica in stare uscata	Porozitatea	Indicele porilor	Gradul de umiditate	Compresibilitatea					Rezistenta la forfecare	SPT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Sut		Monolit		Numarul probelor	Adancimea	Argila	Praf			Nisip fin	Nisip mediu		Limita de curgere	Limita de framantare									w _L %	w _p %	I _p %	w %	I _c %			γ kN/m ³	γ _d kN/m ³	n %	e	S _r	M _{2.3} 10 ³ kPa	E _{p2} %	E _{p3} %	a _{v2.3} 10 ³ kPa	I _{m3} %	φ	c 10 ³ kPa																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				

Sei laborator: Sing. Dumitru Trifanescu

Intocmit: Ing. Lucia Cheles

1/1

Lucrarea: BLOC ANTENA 1, BD. ALEXANDRU IOAN CUZA
Nr. 1, BRAILA

mai 2008

[illegible]

SC SOLTEST srl BRAILA
Laborator geotehnic de grad III
Certificat de autorizare ISC
Nr. 551 / ISC / 15 10 2004

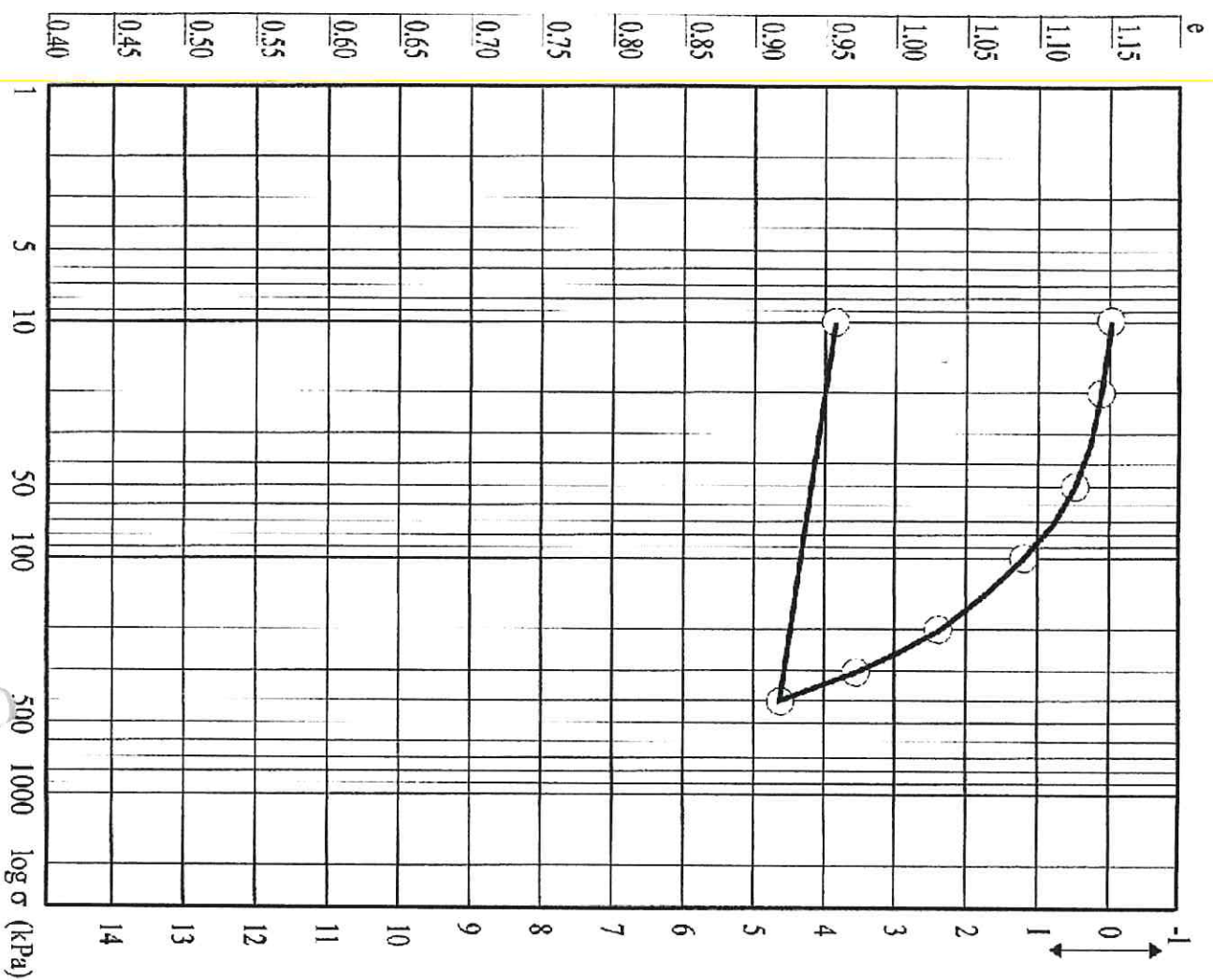
REZULTATE GEOTEHNICE FORAJE 1-8

Lucrarea: BLOC ANTENA 1, BD. ALEXANDRU IOAN CUZA
Nr. 1, BRAILA
Data: mai 2008

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Sef laborator: Sina. Dumitru Trifanescu

Intocmit: Ing. Lucia Cheles



Lucrarea: Bloc ANTENA 1, Bd. Al. I. Cuza nr. 1, Brăila
 Sondajul: FI
 Proba nr: 8
 Adâncimea: 8 m
 Tipul încercării: NATURAL
CURBA DE COMPRESIUNE-TASARE
 Rezultatele încercării

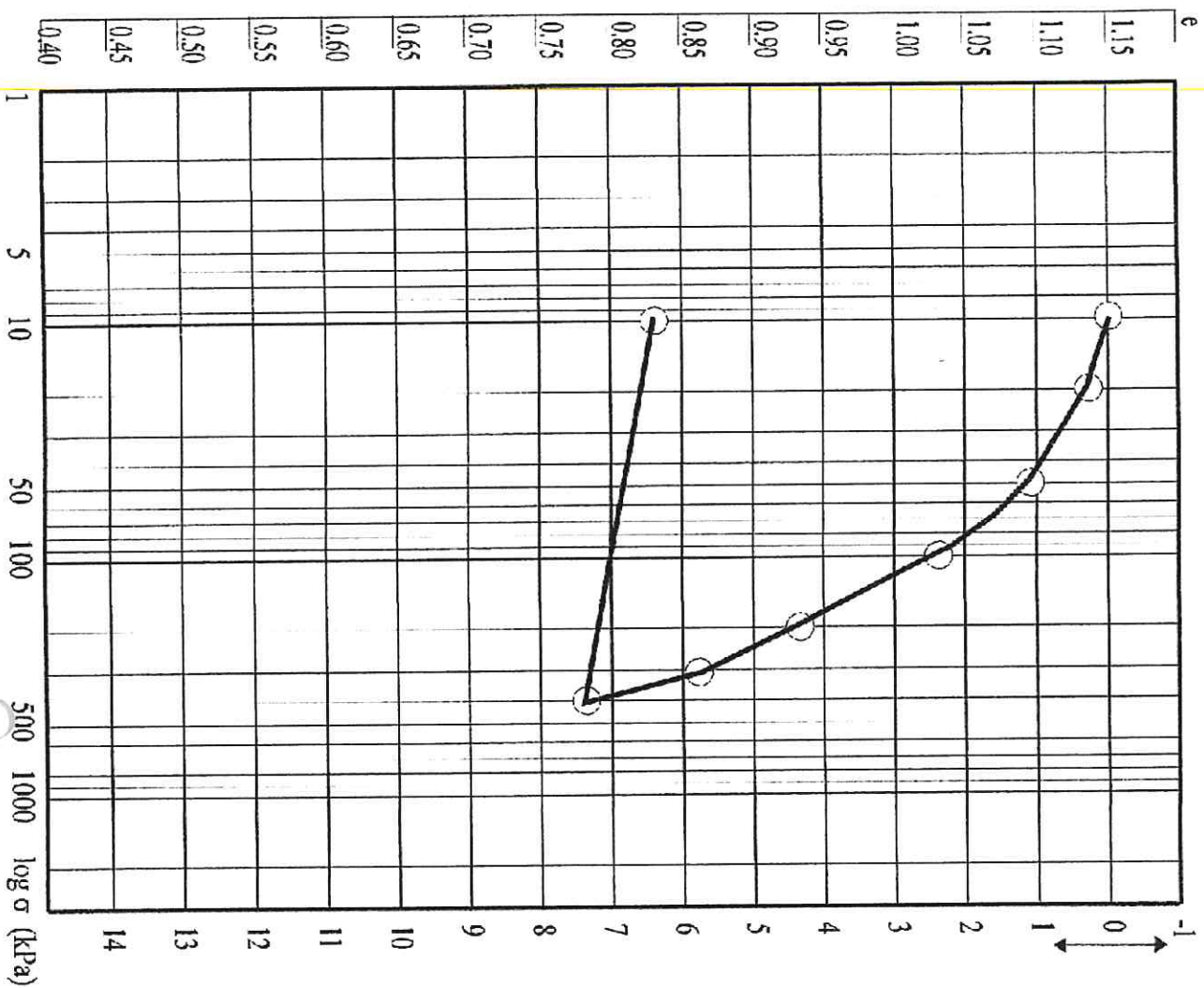
$$e=f(\sigma')$$

σ' kPa	e %	c	M kPa	m_v 1/10 kPa	a_v	C_v %	i_{m3}
0							
10	0.00						
20	0.15						
50	0.50						
100	1.20						
200	2.35	0.7954					
300	3.60	0.7724	8000	1.25	2.3		-
400	4.70						
rev.	3.90						

Presiunea de preconsolidare σ'_p = kPa

Data: 21. 2008

Întocmit: Ing. Lucia Chelcea



Lucrarea: Bloc ANTENA 1, Bd. Al. I. Cuza nr. 1, Braila
 Sondajul: F1
 Proba nr: 11
 Adâncimea: 11 m
 Tipul încercării: NATURAL
CURBA DE COMPRESIUNE-TASARE
 Rezultatele încercării

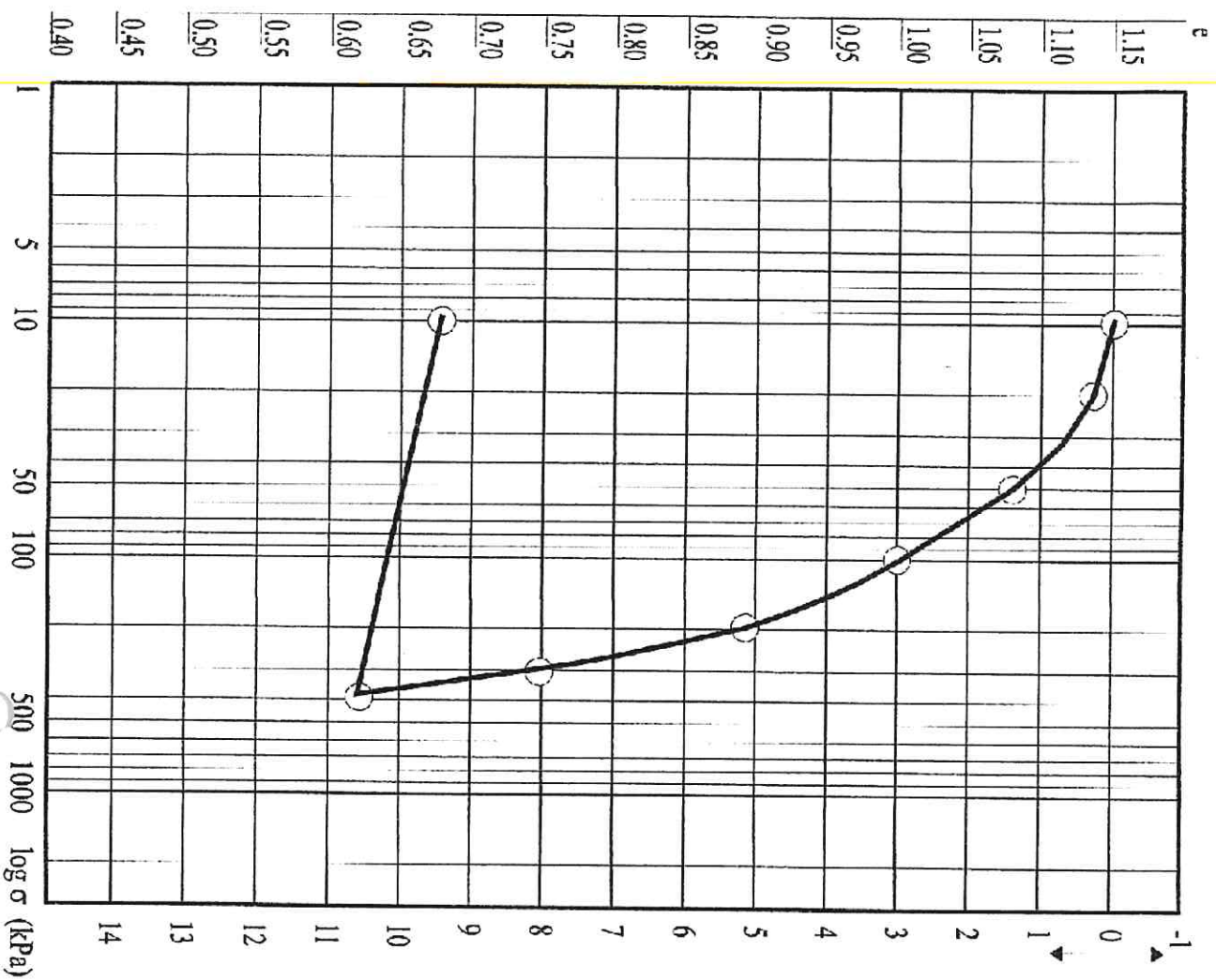
$$e=f(\sigma')$$

σ'	e	c	M	m_v	a_v	C_v	i_{m3}
kPa	%		kPa	1/10 kPa		%	
0							
10	0.00						
20	0.25						
50	1.00						
100	2.25						
200	4.40	0.8205	7143	1.40	2.67		-
300	5.80	0.7938					
400	7.40						
rev.	6.30						

Presiunea de preconsolidare σ'_p = kPa

Data: 2008

Intocmit: Ing. Lucia Cheles



Lucrarea: Bloc ANTENA 1, Bd. Al. I. Cuza nr. 1, Brăila
 Sondajul: FI
 Proba nr: 25
 Adâncimea: 25 m
 Tipul încercării: NATURAL
CURBA DE COMPRESIUNE-TASARE
 Rezultatele încercării

$$e=f(\sigma')$$

σ' kPa	e %	M kPa	m_v 1/10 kPa	a_v kPa	C_v %	i_{m3}
0						
10	0.00					
20	0.20					
50	1.30					
100	3.00					
200	5.10	0.8467				
300	8.05	0.7893	3390	2.95	5.74	-
400	10.7					
rev.	9.40					

Presiunea de preconsolidare σ'_p = kPa

Data: r. 2008

Întocmit: Ing. Lucia Cheleş

HA

Lucrarea: BLOC ANTENA 1, BD. ALEXANDRU IOAN CUZA
Nr. 1, BRAILA

mai 2008

[illegible]

REZULTATE GEOTEHNICE FORAJE 2-8"

Lucrarea: BLOC ANTENA 1, BD. ALEXANDRU IOAN CUZA
Nr. 1, BRAILA
Data: mai 2008

Cota fata de 0.00 foraj		Grosimea stratului		Adancimea apei subterane		Stratificatia		DENUMIREA STRATULUI		Borcan		Compozitia granulometrica				Limitele Atterberg		Indicele de plasticitate		Umiditatea		Indicele de consistenta		Greutatea volumica		Greutatea volumica in stare uscata		Porozitatea		Indicele porilor		Gradul de umiditate		Compresibilitatea				Rezistenta la forficare		SPT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
m	m	m					Stut			Monolit	Numarul probelor	Adancimea	m	Argila	Praf	Nisip fin	Nisip mediu	Limita de curgere W_L %	Limita de framantare W_P %	Indicele de plasticitate I_p %	w %	I_c	γ KN/m^3	γ_d KN/m^3	n %	e	S_r	$M_{2,3}$ 10^3 kPa	ϵ_{p2} %	ϵ_{p3} %	$a_{1/2,3}$ 10^3 kPa	i_{m3} %	ϕ	c 10^3 kPa																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 1140 din 25.01.2023

Ca urmare a cererii adresate de **DORALY MALL S.R.L.**, cu sediul în județul Constanța, mun. Constanța, Șos. Mangaliei nr. 84, înregistrată la APM Brăila cu nr. 15499 din 18.11.2022, în baza:

- HG nr. 43/2020/16.01.2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, ca urmare a:
- consultării autorităților publice în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit Brăila, din data de 15.12.2022,
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3, pct. b și ale Anexei nr.1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

Agenția pentru Protecția Mediului Brăila, ca autoritate competentă decide că:
Planul Urbanistic Zonal (PUZ) Construire imobil funcțiune mixta (comert, servicii alimentare publica, birouri, locuințe colective, organizare santier, propus a fi implementat în jud. Brăila, mun. Brăila, Bd. Al. I. Cuza nr. 1- Lot 1 - Faleza Lot 2-între Bd. Independenței și SC Antena 1-Lot2, titular **DORALY MALL S.R.L.** nu necesită realizarea evaluării de mediu, deci planul

se supune procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele:

-caracteristicile planului:

- ✓ amplasamentul care a generat PUZ-ul, are o suprafață de 1398 mp, este situat în intravilanul municipiului Brăila, are folosința actuală de teren curți- construcții; zona studiată prin PUZ, stabilită prin Avizul de oportunitate nr. 10/2022, este de 45582 mp.
- ✓ accesul carosabil pe amplasament se va face prin latura nord-vestică a terenului (pe alea carosabilă și Bd. Al. I. Cuza), iar accesul pietonal se poate face prin latura nord-vestică (Bulevardul Al. I. Cuza) și prin latura sud-estică (zona de taluz, care face legătura cu strada Fata Portului și faleza Dunării).
- ✓ funcțiuni propuse prin PUZ și bilanțul teritorial pentru zona studiată:

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA - 45582,00 mp	PROPUS	
	mp	%
Zona locuire individuală și servicii – M1	6633,00	14,55
Zona locuire colectivă, comert, servicii, alimentare publica, birouri – M2	4532,00	9,95
Zona cu caracter central – CS1	10823,00	23,75
Spatii verzi publice amenajate – V1	4213,40	9,25
Spatii verzi publice în cadrul ansamblurilor de locuințe colective – V2	1367,00	3,00
Spatii verzi semipublice și private – V3	1121,65	2,45



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

B-dul Independenței nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr. 1140 din 25.01.2023

1 din 3

Vizat spre neschimbare,
Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Alei, trotuar, carosabil - T	16891,95	37,05
TOTAL	45582,00	100

- ✓ Suprafata totala teren = 1398,00mp
- ✓ Suprafata construita a blocului va fi de 699.00mp, iar suprafata desfasurata va fi de 4194,00mp (fara balcoane si terase), regim de inaltime: -2E+P+6E+Etaj tehnic; Hmax. = 35,00 metri de la cota trotuar amenajat -2E la atic.
POT existent = 0.00% POT propus = 50%
CUT existent = 0.00 CUT propus = 3,0
- ✓ Regimul de aliniere al constructiei va fi la aliniamentul terenului fata de limita nordica a parcelei.
- ✓ Bilant teritorial propus pentru parcela ce a generat PUZ:

Suprafata parcela P.U.Z. =1398,00mp	mp	%
Construcții	699.00	50
Spatii verzi	279.60	20
Circulații	419.40	30
TOTAL	1398,00	100

- ✓ Coeficienții maximi de utilizare ai terenului propuși prin PUZ:

Specificație pe funcțiuni	POT _{MAX} PROPUS	CUT _{MAX} PROPUS
CS1 – Subzona cu funcțiuni cu caracter central situat în afara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate	70%	2,5
M1 – Locuire individuala și servicii	50%	1,2
M2 – Locuire colectiva și servicii	50%	3
V1 – spații verzi publice	15%	0,2
V2 – spații verzi publice în cadrul ansamblurilor de locuințe colective	10%	0,15
V3 – spații verzi semipublice și private	10%	0,1

- ✓ Utilitățile necesare se vor asigura prin bransare la rețelele municipale existente în zona.
- planul crează cadrul pentru proiectul "Construire imobil funcțiune mixta (comert, servicii alimentare publica, birouri, locuințe colective, organizare santier)";
- implementarea planului nu implica folosirea unor terenuri în mod intensiv sau afectarea unor arii naturale protejate sau altor zone cu statut de protecție;
- nu au fost identificate efecte transfrontiera sau alte planuri/programe/proiecte/activități ce ar putea determina un impact cumulativ semnificativ asupra mediului;
- planul nu intra sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei, faunei salbalee, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 491/2011, iar procedura de evaluare adecvată nu a fost demarată deoarece planul nu se propune în perimetrul sau vecinătatea unor asemenea zone; terenul are folosința de teren curti-construcții;
- s-au analizat criteriile pentru determinarea efectelor potențiale semnificative asupra mediului prevăzute de Anexa nr. I din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și s-a parcurs etapa de încadrare în cadrul procedurii de evaluare de mediu în ședința CSC din data de 15.12.2022;
- informarea publicului:
 - ✓ anunțurile privind depunerea solicitării au fost publicate în ziarul "InfoBrăila" din data de 14.11.2022 și 17.11.2022;
 - ✓ anunțul privind decizia inițială a fost publicat în ziarul "InfoBrăila" din data de 11.01.2023;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

B-dul Independenței nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr. 1140 din 25.01.2023

2 din 3

Vizat spre neschimbare,
Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal. conform Regulamentului (UE) 2016/679

- ✓ până la data luării deciziei nu au fost înregistrate opinii/observații/propuneri de reconsiderare din partea publicului.

Prezenta decizie se emite cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (RGU), Regulamentul Local de Urbanism (RLU) emis pentru PUZ-ul analizat și numai cu obținerea avizelor, acordurilor prevăzute prin certificatul de urbanism;
- respectarea condițiilor din Avizului de oportunitate nr. 10/2022 aplicabile zonei studiate, stabilite pentru fiecare funcțiune (Categoriile funcționale și eventuale servituți, Utilizări admise, Utilizări admise cu condiționări, Utilizări interzise, Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor - Caracteristici ale parcelelor, Amplasarea față de aliniament, Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare, Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă, Înălțimea maximă a clădirilor, Aspectul exterior al clădirilor, Spații libere și verzi, Împrejurimi etc.);
- notificarea autorității competente pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii avizului de mediu, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestuia, înainte de realizarea modificării, potrivit art. 15 alin. (2) din *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului*, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea planului sus menționat, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului, în conformitate cu art. 26 din HG nr. 1076/2004.

În conformitate cu prevederile art. 21 alin. (4) din *O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului*, aprobată cu modificări și completări de Legea nr. 265/2006, cu completările și modificările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului, revine titularului planului.

Prezenta decizie a fost emisă în 3(trei) exemplare, este valabilă pe toată durata punerii în aplicare a planului și poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.



Avizat, Șef Serviciu AAA, Laura Daniela BĂDĂȘCU

Întocmit, Laura EREMIA



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

B-dul Independenței nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr. 1140 din 25.01.2023

3 din 3

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Payment order

Done

Name Ed Com 96 Srl

Details

Source account RO75BTRLRONCRT0537669501

Beneficiary name REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

Beneficiary account RO12TREZ70020F305000XXXX

Description PUZ - Braila, bd. Al. I. Cuza, nr 1, lot 1, investitor SC DORALY MALL SRL, Coord. Urb. Costandache A

Beneficiary bank name MINISTRY OF FINANCE

Swift code TREZROBUXXX

Beneficiary fiscal code 17244352

Amount 1,985.00

Currency RON

Transaction reference C14ETRZ231380203

Urgent No

Creation Date 18-05-2023

Transaction date 18-05-2023

Processing date 18-05-2023



Printed by: UNGUREANU EDUARD
18-05-2023

Reference C14EPOT231380401

Transaction ID 539880715

Order number 30

Payer signature

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

OBIECTUL

- CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIONE MIXTA (COMERT, SERVICII,
ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE SI
ORGANIZARE SANTIER

AMPLASAMENT

- JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BDUL A.I.CUZA, NR. 1- LOT 1- FALEZA
LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2

BENEFICIAR

- S.C. DORALY MALL S.R.L. CONSTANTA

FAZA

- PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT:

- S.C. ED COM'96 SRL

COORDONATOR URBANISM - ARH. ALEXANDRU COSTANDACHE



PROIECT NR:

- 5/2022

DATA:

-AUGUST 2023



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

OBIECTUL

- CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIONE MIXTA (COMERT, SERVICII,
ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE SI ORGANIZARE
SANTIER

AMPLASAMENT

- JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BDUL A.I.CUZA, NR. 1- LOT 1- FALEZA LOT 2
INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- I. MEMORIU GENERAL
- II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
- III. ANEXA RLU

B. PIESE DESENATE

- | | |
|-----|---|
| U01 | INCADRARE IN P.U.G. |
| U02 | INCADRARE IN PUZ "CENTRUL ISTORIC AL MUN. BRAILA" |
| U03 | INCADRARE IN ZONA |
| U04 | SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI |
| U05 | REGLEMENTARI URBANISTICE |
| U06 | REGLEMENTĂRI - REȚELE EDILITARE |
| U07 | REGIM JURIDIC |
| U08 | PROPUNERE – PLAN DE SITUATIE |
| U9 | DESFASURARI FATADE |
| U10 | ILUSTRARE – FATADA PRINCIPALA |



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

A. PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Potential de dezvoltare
- 2.3. Încadrarea in localitate
- 2.4. Elemente ale cadrului natural
- 2.5. Organizarea circulatiei
- 2.6. Ocuparea terenurilor
- 2.7. Echiparea edilitara
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Optiuni ale populatiei
- 2.10. Disfunctionalitati identificate in situatia existenta

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG aprobat
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - Alimentarea cu apa
 - Canalizarea
 - Alimentarea cu energie electrica
 - Telecomunicatii
 - Alimentarea cu gaze natural
 - Gospodarie comuna
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului	ELABORARE PUZ <u>Obiectivul</u> - CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA (COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE SI ORGANIZARE SANTIER
Amplasament	- JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BDUL A.I.CUZA, NR. 1- LOT 1- FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2
Beneficiar	- S.C. DORALY MALL S.R.L. CONSTANTA
Faza de proiectare	- PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant	- S.C. EC COM'96 S.R.L.
Sef proiect/coordonator urbaism	- ARH. ALEXANDRU COSTANDACHE

1.2. Obiectul lucrarii

Rolul Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari specifice pentru o anumita zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din mai multe parcele, acoperind, toate sau o mare parte din functiunile: locuire, institutii si servicii, unitati de productie si depozitare, cai de comunicatie, spatii plantate, pentru agrement si sport, destinatie speciala, gospodarie comuna, echipare edilitara.

Are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii sau completeaza prevederile acestuia.

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie in urmatoarele situatii:

- este prevazut intr-un act normativ specific (lege, ordonanta, hotarare);
- este prevazut in Planul Urbanistic General;
- este solicitat prin Certificat de Urbanism, in cazul de fata, prin C.U. nr. 963/10.08.2022 si C.U. nr. 1138/14.09.2023, in vederea „**CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA (COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE SI ORGANIZARE SANTIER**”;
- pentru justificarea unor interventii urbanistice ce nu se inscriu in prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat;

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate in viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localitati.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci este o faza premergatoare realizarii investitiei.

Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie a avut ca baza de intocmire certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Braila, nr. 963/10.08.2022, pentru „**CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA (COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE SI ORGANIZARE SANTIER** , situat pe b-dul A.I.Cuza, nr. 1- lot 1- faleza lot 2 intre b-dul Independentei si sc Antena 1 - lot 2, UTR 19 conform PUG aprobat cu HCLM nr. 2/2001 , prelungit cu HCLM nr. 16/2011, HCLM nr. 361/2012, HCLM 430/2015 și HCLM 607/2018.

Terenul studiat pentru construire este in proprietatea S.C. DORALY MALL S.R.L. CONSTANTA, intravilan, categoria de folosinta „curti constructii” si are o suprafata de 1398,00 mp, conform actului de atestare a dreptului de proprietate.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- **Din punct de vedere urbanistic:**

Realizarea obiectivului mentionat mai sus, se inscrie in programul edilitar al municipiului Braila si de dezvoltare a constructiei de locuinte.

Amplasamentul exceptional de **cap de perspectiva**, la inflexiunea cursului Dunarii, confera constructiei un rol important in viitoarea configurare a **siluetei urbanistice** a orasului, la tranzitul fluvial. De asemenea, volumetria propusa se incadreaza in studiile anterioare, de altimetrie a constructiilor pe Cornisa Falezei Dunarii, ca **reper urbanistic**.

Se inlocuieste, totodata, fondul construit existent, modest calitativ, cu un obiectiv nou, compatibil contextual zonei limitrofa, cu inaltime mare.

- **Din punct de vedere geomorfologic:**

Pe frontul la Dunare al Cornisei Falezei se realizeaza lucrari de consolidare si drenare a terenului pe zona de interventie a noii constructii. In prezent exista vadite tendinte de stabilitate precara si alunecare pronuntata a terenului in panta. De asemenea se vor realiza lucrari de completare, corectare si intretinere a vegetatiei existente.

- **Din punct de vedere economic:**

Zestrea edilitara a urbei se imbogateste cu un imobilcu regim de înălțime 2 subsoluri, parter și 6 etaje având functiune mixta (comert, servicii, alimentatie publica, birouri, locuinte colective si a parcajelor aferente.

In concluzie, valoarea adaugata pe suprafata respectiva creste, conform cerintelor de ocupare a terenurilor zonei centrale.

1.3. Surse documentare

La aceasta data este aprobata documentatia **P.U.G. MUNICIPIUL BRAILA** — judetul Braila si documentatia **P.U.Z. „CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA”**, aprobat conform HCLM nr. 273/14.07.2010.

Perimetrul ce face obiectul avizului de oportunitate se afla in intravilanul municipiului Braila, in zona de faleza a Dunarii, la capatul terasei inferioare a fluviului, catre zona de lunca, ocupand fruntea unui taluz inalt de cca. 10 m. Perimetrul studiat se afla la limita zonei istorice.

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulației țin seama de trama majoră existentă și de funcțiunile zonei propuse de P.U.Z. „CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA”.

Echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, telefonie etc.

Alte informații au fost preluate de la:

- PUG Municipiul Braila – 2001;
- Primăria Municipiului Braila;
- Metodologia privind conținutul cadru conținut al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul proiect 222/2001, elaborat de Urbanproiect;
- documente surse internet.

Pentru elaborarea lucrării proiectantului a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Prin definirea terenului studiat ca zonă rezidențială și servicii, inserat într-o zonă prevăzută prin PUG ca zonă centrală, se confirmă tipul de funcțiune ce poate spori potențialul de dezvoltare al zonei.

2.2. Potențial de dezvoltare

Realizarea investiției va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai.

2.3. Incadrarea în localitate

Zona propusă spre studiu, este învecinată:

- La N: Calea Calarasilor;
- La V: B-dul Independentei;
- La S: str. Fata Portului;
- La E: str. Malului.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este situată în partea estică a mun. Braila, încadrându-se în subunitatea morfologică Terasa Brailei.

Relieful este în general monoton, cu denivelări izolate și aflat în panta lină de la vest la est, de la nord la sud, punctele cele mai înalte fiind în centrul orașului Braila, care domină platforma portului cu o faleză înaltă.

Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă 2 straturi purtătoare de apă:

- stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului sau în intercalațiile permeabile din aluviuni;
- stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrisurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, de un complex argilos.

Din punct de vedere climatic, zona orasului Braila se caracterizeaza printr-o clima continentală, temperată, cu amplitudine mare a variatiilor sezoniere si prin precipitatii cantitativ reduse.

Adancimea maxima de inghet in zona este de 0,90 fata de cota terenului natural conform STAS 6054-77.

Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform normativului P100-1/2006, amplasamentul se afla in zona valorii de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure, avand $a_g = 0,24g$ si perioada de control (colt) $T_c = 1,0$ secunde, conform studiului geotehnic realizat pentru acest amplasament.

2.5. Organizarea circulatiei

Accesul carosabil pe amplasament se va face prin latura nord-vestica a terenului (pe aleea carosabila si bd-ul Al. I. Cuza), iar accesul pietonal se poate face prin latura nord-vestica (bulevardul Al. I. Cuza) si prin latura sud-estica (zona de taluz, care face legatura cu strada Fata Portului si faleza Dunarii).

Terenul pe care se propune investitia este amplasat la Bd-ul Al. I Cuza, cu posibilitatea asigurarii accesului din aleea carosabila ce se intersecteaza cu bulevardul.

Reteaua stradala a zonei studiate este alcatuita din:

- 3 strazi categoria II, cu doua benzi pe sens, imbracaminte asfaltica, cu profil de:
 - o 40,00m (B-dul Independentei), cu spatiu verde, locuri de parcare si pietonal pe mijloc;
 - o 20,00m (B-dul Al. I. Cuza), cu spatiu verde si locuri de parcare pe mijloc;
 - o 14,00m (Calea Calarasilor);
- 2 strazi categoria III, cu o benzi pe sens, imbracaminte asfaltica, cu profil de:
 - o 8,00m (str. Fata Portului), ocazional carosabila;
 - o 5,00m (str. Malului).

Zona studiata dispune de locuri de parcare.



2.6. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul studiat este situat in partea de est a municipiului Braila, intravilan, categoria de folosinta „curti constructii”.

Pe terenul ce a generat P.U.Z. a existat o constructia C1 ($S = 137,32mp$), constructie ce a fost desfiintata, terenul fiind liber de constructii la data elaborarii Planului Urbanistic Zonal.

Parcela ce a generat PUZ are urmatoorii indicatori urbanistici existenti:

POT = 0.00 % CUT = 0.00

In zona studiata se afla urmatoarele functiuni:

- Servicii (constructia ICPCH – S.C. CEPROHART S.A.);
- Locuire individuala si colectiva;
- Administratie publica locala – Tribunalul Braila;
- Invatamant – Colegiul National „Gheorghe M. Murgoci” Braila;
- Sanatate – Clinica „Promedica”;
- Alimentatie publica – Restaurantul „Reset Irish Pub”;
- Spatiu verde (zona taluz, circulatie pietonala).



BILANT TERITORIAL EXISTENT PENTRU ZONA STUDIATA:

Suprafata teren studiat = 45582,00mp	mp	%
Locuire individuala	6633,00	14,55
Locuire colectiva	3132,00	6,85
Administratie publica locala	1809,00	3,95
Invatamant	7725,00	17,00
Sanatate	644,00	1,40
Servicii/ Alimentatie publica	2208,00	4,85
Spatii verzi amenajate	5580,40	12,25
Aleri, trotuar, carosabil	17850,60	39,15
TOTAL	45582,00	100

BILANT TERITORIAL EXISTENT PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ:

Suprafata parcela P.U.Z. = 1398,00mp	mp	%
Teren liber neamenajat aferent constructie desfiintata	137,32	9,80
Spatii verzi neamenajate	467,35	33,40
Aleri, trotuar, carosabil	793,33	56,80
TOTAL	1398,00	100

In zona studiata, conform *Listei Monumentelor Istorice 2015 (Lista actualizata prin ORDIN nr. 2.828 din 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute, cu modificarile ulterioare. Ordinul a fost publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016, avand un caracter oficial si legal)*, monumentele istorice clasate sunt urmatoarele:

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
92	BR-II-m-B-02110	Fostul Liceu de fete, azi Colegiul National "Gh. M. Murgoci"	Municipiul Braila	B-dul Independentei, nr. 4	1890

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: 48.64%

Riscurile naturale considerate sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica: instabilitate taluzuri (tasari, alunecari de teren, ravene).

Planificarea dezvoltarii va tine cont de delimitarea zonelor vulnerabile si va avea in vedere masuri pentru reducerea riscului asociat acestora.

2.7. Echiparea edilitara

Pe terenul studiat exista retele edilitare de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, telefonie si gaz metan de joasa presiune.

Racordarea la utilitatile existente se va face in baza proiectelor de specialitate, avizate si aprobate.

- Extinderea si racordarea la utilitati (apa, canalizare, energie electrica, gaze telecomunicatii), se realizeaza de catre investitor sau de initiatorul P.U.Z.), pe cheltuiala acestuia.

III.8. Probleme de mediu

Prin încadrarea corectă în specificul zonei, obiectivul nu intervine agresiv asupra factorilor de mediu.

Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcții și cea rezervată spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, în vederea rezolvării problemelor de circulație și de echipare edilitară nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

III.9. Opțiuni ale populației

Pentru dezvoltarea urbanistică și creșterea calității vieții populației de pe teritoriul studiat, se desprind următoarele cerințe:

- lărgirea aleilor pietonale existente și crearea de noi locuri de parcare;
- îmbunătățirea, modernizarea și extinderea etapizată a echipării tehnico-edilitare: drumuri, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.

Prin prezenta lucrare se analizează dacă amplasamentul este judicios ocupat, sunt respectate vecinătățile și nu se produc factori nocivi în zonă.

Investiția propusă poate reflecta cerințele și tendințele de dezvoltare ale zonei.

Realizarea investiției poate avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

Consultarea publică

În perioada de consultare publică s-a făcut o singură sesizare, de către CECAR prin care menționează că nu i s-a dat acord pentru construirea imobilului, propus de investitor. Acestuia i s-a răspuns faptul că prin adresa nr. 5789/18.08.2023 subscrisă nu am solicitat CECAR acordul pentru elaborarea PUZ, ci am acordat posibilitatea de a exprima eventuale observații sau propuneri, ori din adresa CECAR rezultă că nu există observații sau propuneri vis a vis de elaborarea proiectului sus menționat, iar totodată se constată lipsa oricăror argumente la refuzul exprimat.

III.10. Disfuncționalități identificate în situația existentă

Disfuncționalitățile din zonă sunt determinate de:

- Terenul neamenajat aferent construcției ce a fost desființată. Construcție ce află într-o stare de avansată degradare;
- spațiu verde public neamenajat și negrijit;
- alee acces spre parcelă prea mic – 3,00m;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea Topografică: În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la bază ridicarea topografică realizată.

Studiu geotehnic: Terenul propus spre studiu se prezinta relativ plan si stabil din punct de vedere geotehnic. Incadrarea terenului la sapatura, conform indicatorului Ts-81, este urmatoarea:

- umpluturi neconsolidate, - teren mijlociu, cat. II,
- loess prafos galben, - teren mijlociu, cat. I.

Ca o consecinta a faptului ca fundarea obiectivului este prevazuta a se realiza la nivelul luncii Dunarii, este necesar ca o portiune din terasa fluviului, in zona amplasamentului propus, sa fie excavata pe toata inaltimea.

Suprafata terenului se va nivela, aceasta constituind platforma de realizare a pilotilor. Pilotii vor avea fisa de cca. 33,0 m, realizati intre cotele -2 m si -35 m de la teren, diametrul de 1000 mm si vor fi considerate preponderent "purtaatori pe varf". Se recomanda prevederea unor piloti de tip Franky, cu bulb marit la partea inferioara, pentru realizarea unei suprafete de sprijin mai mari si a unei capacitati portante mai ridicate.

Se recomanda ca blocul preconizat sa fie astfel realizat, incat sa poata prelua si eforturile de impingere laterala a pamantului din excavatia executata in orizontul loessoid din terasa Dunarii.

3.2. Prevederi ale PUG aprobat

Teritoriul studiat prin documentatia este situat:

- conform PUZ aprobat – la limita zonelor:

o ZIR 1 Centru istoric Braila cuprins entre bd. Al. I. Cuza si faleza Dunarii:

- SIR 1r - cuprinde zona Calea Calarasilor nr. 47;

POT maxim admis va fi de 45%,

CUT maxim admis: 2.25

- SIR 1x - cuprinde subzona spatiilor verzi publice: Gradina Publica si terenurile de sport, fã leza Dunarii intre bd. Al.I.Cuza si Moara Violatos zonele de taluz ale cornisei, zona nesistemata a str. Cazarmii.

POT- se mentine situatia existenta

CUT- se mentine situatia existenta

- SIR 1J -cuprinde subzona dintre str. Pietrei, fronturile str. Florilor, SIR1c, Bd. Al. I. Cuza

POT max.= 65%.

CUT max = 1.8

o ZIR 4 - zona de protectie a sitului istoric centru istoric Braila

- SIR 4a - cuprinde subzona dintre str. Fata Portului si Dunare

POT max = 15%

CUT max = 0.2

- SIR 4b - cuprinde subzona fronturilor de pe bd. Al. I. Cuza, numerele impare cu locuinte colective, constructii noi.

POTmax = 50%

CUTmax = 2.5

o ZIR 6: monumentele disparate din afara siturilor si ansamblurilor istorice construite protejate

- SIR 6c - cuprinde subzona aferenta Liceului Gh. M. Murgoci, monument BR-II-m-B-02110 pe conturul cadastral al acestuia.

- **conform PUG 2001: in UTR 19**

- o **CE** (zona centrala) – **LI** (subzona rezidentiala cu cladiri inalte – mai mult de 3 niveluri), cu POT max 40% si CUT max = 1,2;

- **conform PUG in curs de aprobare:**

- o in **CS** (subzona functiunilor cu caracter central situata in afara zonei istorice protejate) – **CS1** (functiuni cu caracter central situate pe un parcelar urban constituit), cu POT max = 70% si CUT max = 2,5;
- o **V1a** Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement situate în afara zonei construite protejate
- o in **V1b** (spatii plantate publice in zona istorica protejata);
- o propunere de accent vertical (max 45 m).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune generarea unei zone rezidentiale cu siguranta realizarii, prin spatiile verzi propuse, a unui minim 20% din suprafata.

Amplasamentul exceptional de **cap de perspectiva**, la inflexiunea cursului Dunarii, confera constructiei un rol important in viitoarea configurare a **siluetei urbanistice** a orasului, la tranzitul fluvial. De asemenea, volumetria propusa se incadreaza in studiile anterioare, de altimetrie a constructiilor pe Cornisa Falezei Dunarii, ca **reper urbanistic**.

Se inlocuieste, totodata, fondul construit existent, modest calitativ, cu un obiectiv nou, compatibil contextual zonei limitrofa, cu inaltime mare.

Pe frontul la Dunare al Cornisei Falezei se realizeaza lucrari de consolidare si drenare a terenului pe zona de interventie a noii constructii. In prezent exista vadite tendinte de stabilitate precara si alunecare pronuntata a terenului in panta. De asemenea se vor realiza lucrari de completare, corectare si intretinere a vegetatiei existente.

Fundarea obiectivului este prevazuta a se realiza la nivelul Juncii Dunarii, fundare directa prin intermediul pilotilo, incastrati in orizontul de nisipcu pietrisdin baza pachetului argilos. .

3.4. Modernizarea circulatiei

Se propun urmatoarele:

- modernizarea intersectiei dintre Calea Calarasilor si B-dul Al. I. Cuza;
- largirea aleii carosabile din nord vestul parcelei studiate, de la un profil de 3,00m, la un profil de 4,00m;
- vor fi amenajate piste pentru biciclete pe strazile: B-dul Independentei, B-dul Al. I. Cuza, Calea Calarasilor si str. Fata Portului, conform *Plan de mobilitate urbana 2017 – FIP CONSULTING*;
- Pentru imobilul ce genereaza PUZ (b_dul Al .I. Cuza nr. 1) se vor asigura parcarile in imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza nr. 1 si imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza nr. 10-12, daca este posibila executarea unei parcarile supraetajate la aceasta adresa. In caz contrar parcarile se vor asigura in imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza , nr. 1 si la sol pe terenul de la adresa Al. Ioan Cuza nr. 10-12

Modernizarile de strazi vor putea fi realizate fie cu imbracaminte din asfalt, fie cu piatra impermeabilizata cu solutie bituminoasa cationica.

3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

In zona studiata se propun urmatoarele functiuni:

- CS1- Zona cu functiuni cu caracter central (servicii, invatamant, sanatate de nivel zonal, institutii administrative) ;
POT max. = 50% ; CUT max. = 3
- CIP1 - Zona locuire individuala si servicii ;
POT max. = 50% ; CUT max. = 2.5
- CIP2 - Zona locuire colectiva , comert, servicii, alimentatie publica, birouri – ;
POT max. = 50% ; CUT max. = 2.5
- V1 - Spatii verzi publice și private ;
POT max. = 15% ; CUT max. = 0.2
- V2- Spatii verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuinte colective ;
POT max. = 10% ; CUT max. = 0.15
- T- Zona transporturilor - cai de comunicatie rutiera

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PENTRU ZONA STUDIATA

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA		PROPUȘ	
Suprafata teren studiat = 45582,00		mp	%
Zona locuire individuala si servicii – CIP 1		6633,00	14,55
Zona locuire colectiva , comert, servicii, alimentatie publica, birouri – CIP 2		4532,00	9,95
Zona cu caracter central – CS1		10823,00	23,75
Spatii verzi publice amenajate – V1		4213,40	9,25
Spatii verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuinte colective – V2		1367,00	3,00
Spatii verzi semipublice si private – V3		1121,65	2,45
Aleri, trotuar, carosabil - T		16891,95	37,05
TOTAL		45582,00	100

Amplasamentul ce a generat PUZ si pentru care se solicita construirea ansamblului rezidential are o suprafata de 1398,00 mp.

Suprafata construita a blocului va fi de 699,00 mp, suprafata desfasurata va fi de 3495,00 mp (fara balcoane si terase) .

Regimul de inaltime propus -2E,-1E+P+6E+ etaj tehnic; H max. = 24.00 metri de la cota trotuar b_dul Al. I. Cuza la atic peste etajul 6), constructia propusa urmand a avea retrageri succesive de la etajul 3 la etajul 6.

Se vor realiza 47 apartamente in imobilul de pe b-dul Al. I. Cuza, nr. 1

Se vor realiza 57 locuri de parcare distribuite astfel :

- 22 locuri parcare ce se vor asigura in curte si interior constructie propusa din

B-dul Al. I. Cuza nr. 1, la parter si -1E

-35 locuri parcare in imobil parcare P+1E din B-dul Al. I. Cuza, nr. 10-12,

POT existent = 0.00%

CUT existent = 0.00

POT propus = 50%

CUT propus = 2.5

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ:

Suprafata parcela P.U.Z. = 1398,00mp	mp	%
constructii	630.00	45.00
Spatii verzi	279.60	20.00
circulatii	489.40	30.00
TOTAL	1398,00	100

3.5.1.1. Echiparea edilitaraAlimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului se va face prin extinderea rețelei existente pe Bd-ul Al. I. Cuza.

Se va proiecta o gospodărie interioară de apă potabilă dotată cu rezervor tampon deschis și grup de pompare care va asigura debitul și presiunea necesară instalațiilor interioare, indiferent de parametrii rețelelor publice exterioare

Apele uzate evacuate în rețeaua publică vor corespunde prevederilor NTPA 002.

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va realiza prin rețeaua de hidranți stradali pozati conform NP 086/2005 (este necesar un minim de 3 hidranți exterior, amplasati la maximum 200m de obiectiv).

Canalizarea

Pentru realizarea rețelei de canalizare se propune extinderea rețelei existente din Bd-ul Al. I. Cuza.

Pe racordul de canalizare pluvială din incintă – parcaj exterior va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru realizarea rețelei de energie electrică se propune extinderea rețelei existente din Bd-ul Al. I. Cuza.

Pentru alimentarea cu energie electrică se va prevedea posibilitatea amplasării unui post de transformare 20/0,4kV - 630kVA în construcție supraterană. Blocul va avea la parter o încăpere dedicată instalării F.D.C.P. Parcajul va avea un spațiu pentru tabloul general.

Se vor prevedea instalații de iluminat exterior și iluminat decorativ.

Telecomunicatii

Se va realiza extinderea rețelei telefonice pe aleea carosabilă, asigurându-se și sistemul de anunțare și alarmare împotriva incendiilor.

Alimentarea cu gaze natural

Se propune extinderea liniei de repartitie existentă spre construcția nouă.

Energie termica

În vederea asigurării funcționalității spațiilor de locuit, vor fi prevăzute instalații de încălzire, ventilație și climatizare în conformitate cu normele în vigoare. Instalațiile vor corespunde cerințelor criteriilor de performanță așa cum sunt ele definite în Legea 10/1995 modificată și completată cu Legea 177/2015.

Blocul va dispune de instalații de încălzire centrală cu apă caldă furnizată de o centrală termică comună blocului, care va fi amplasată într-o cameră tehnică din subsol.

Distributia agentului de incalzire se realizeaza printr-o coloana principala de distributie cu plecari separate dintr-un distribuitor de etaj, pentru fiecare apartament, cu contorizare individuala.

Apartamentele vor dispune de instalatii proprii de climatizare de tip multisplit. Unitatile exterioare vor fi amplasate, dupa caz, pe balcoanele aferente fiecarui apartament. Incalzirea in apartamente se va face printr-un sistem de incalzire in pardoseala. In plus in bai se vor prevedea radiatoare tip port prosop electrice, amplasate la 0,9m de pardoseala finita.

Gospodarie comunală

Se propune o platforma de gunoi amplasata pe latura de vest a parcelei.

Deseurile menajere se vor sorta si depozita in europubele acoperite de unde vor fi ridicate si transportate zilnic de societati (cu care primaria incheie contract), la statia de transfer stabilita.

3.6. Protectia mediului

Din punct de vedere al functiunii si al activitatilor ce se desfasoara in zona studiata nu rezulta elemente care sa modifice factorii de mediu.

3.7. Obiective de utilitate publica

In zona studiata si adiacent acesteia s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice
- terenuri proprietate privata a statului;
- domeniul public;

Determinarea circulatiei juridice a terenurilor intre detinatori:

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

De asemenea s-au respectat prevederile PUG mun. Braila 2001, PUG mun. Braila – in curs de aprobare, PUZ „CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA”- aprobat conform HCLM nr. 273/14.07.2010, Codul Civil, RLU, OMS 536/97, HG 525/96 si legislatia în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a constructiilor pe zona studiata si se va integra în Planul Urbanistic General al mun. Braila.

Conform legislatiei în vigoare, avizarea se face de catre organismele teritoriale interesate si se aproba de Consiliul Local al mun. Braila, devenind prin aprobarea sa, act al administratiei publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabileste odata cu aprobarea sa.

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

Intocmit,
C.Arh. Rodica Ungureanu



Verificat
Arh. Alexandru Costandache



**CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA, COMERT, SERVICII,
ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE SI ORGANIZARE
SANTIER**

- JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BDUL A.I.CUZA, NR. 1- LOT 1- FALEZA LOT 2

INTRE

BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2

A. PIESE SCRISE

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

- I.1. Rolul RLU
- I.2. Baza legala a elaborarii
- I.3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

- II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
 - II.1.1. Zone construite protejate
- II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
 - II.2.1. Expunerea la riscuri naturale
 - II.2.2. Asigurarea compatibilitatii functiunilor
- II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT
 - II.3.1. Retrageri minime obligatorii
 - II.3.2. Orientarea fata de punctele cardinale
- II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor
 - II.4.1. Accese carosabile
 - II.4.2. Accese pietonale si piste de biciclete
- II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
- II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.



- II.6.1. Parcelarea
- II.6.2. Înălțimea construcțiilor
- II.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor
- II.6.4. Parcaje
- II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.
- II.7.1. Amplasarea de spații verzi
- II.7.2. Împrejurimi

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- III.1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

C - ZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL

CS1 - Subzona cu functiuni cu caracter central, situate in afara zonei istorice protejate, in prelungirea acesteia sau in locatii dispersate

CS1 - subzona cu functiuni cu caracter central (servicii, invatamant, sanatate de nivel zonal, institutii administrative).

CIP - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

CIP1 - locuire individuala si servicii;

CIP2 - locuire colectiva si servicii;

V - ZONA SPATIILOR LIBERE SI PLANTATE

V1 - spatii verzi publice și private

V2 - spatii verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuinte colective;

T – ZONA TRANSPORTURILOR

T1 - Subzona transporturilor rutiere.



V. ANEXA

Extras din RLU prezent pentru parcela ce a generat P.U.Z.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) stabileste ansamblul de reglementari, la nivelul zonei studiate, de ocupare a terenurilor si de amplasare si dimensionare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora, precum si a plantatiilor, in vederea asigurarii conditiilor de dezvoltare durabila.

Are menirea de a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a zonei, in acord cu potentialul acesteia si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

Planul urbanistic aferent zonei cuprinse in Municipiul Braila, B-dul Al. I. Cuza si Regulamentul local de urbanism (RLU) detaliaza si particularizeaza prevederile regulamentului general de urbanism in raport cu situatiile specifice din teren si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor si realizarea investitiilor.

Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in RLU, sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizata a proiectelor, in decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odata aprobat, impreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai respectand prevederile Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Autoritatile publice locale aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata, durabila a zonei si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

I.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL –

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA, COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE SI ORGANIZARE SANTIER stau:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare (RLU intra in vigoare dupa aprobarea sa in Consiliul Local Municipal Braila si nu poate fi modificat decat in conditiile si in limitele prevederilor

legale prevazute in *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificarile si completarile ulterioare);

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat pana la data de 30 dec. 2014;
- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000";
- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare;
- Noul Cod Civil, republicat in M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 si ~~Legea nr. 74/2011~~ pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotararea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deseurilor;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 146/2013 pentru modificarea si completarea Legii nr. 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii arhitectural ambientale a cladirilor;
- H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si continutul hartilor de risc natural la alunecari de teren si inundatii;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara;
- H.C.L nr. 238/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului;

- Lista Monumentelor Istorice actualizata prin ORDIN nr. 2.828 din 24 decembrie 2015 pentru mdificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute, cu modificarile ulterioare;
- Hotararea nr. 273 din 14 iulie 2010 a CLM Braila privind aprobarea PUZ - Centrul Istoric al Mun. Braila, proiectant General: INCD URBANPROIECT BUCURESTI, 2008.

• **1.3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul local de urbanism se aplica in procesul de elaborare, avizare si aprobare a Planului Urbanistic Zonal – "*CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA, COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE SI ORGANIZARE SANTIER*", in procedura de emitere a certificatului de urbanism si in activitatile de proiectare, autorizare si realizare a constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, din zona studiata prin PUZ, potrivit legislatiei in vigoare.

La emiterea autorizatiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii populatiei, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor PUZ-ului in acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementari privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor.

Prin planul urbanistic zonal (PUZ) se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

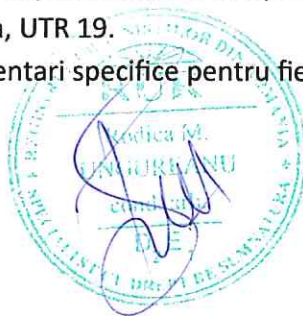
Reglementarile pentru zona studiata, se vor armoniza cu reglementarile propuse prin:

- PUG Municipiul Braila aprobat prin HCL nr. 2/2001, prelungita prin HCLM nr. 16/2011, HCLM361/2012, HCLM 430/2015, HCLM 607/2018
- PUZ "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA", aprobat prin HCLM nr. 273/14.07.2010.

Intreaga suprafata reglementata prin PUZ are o suprafata totala de aproximativ 45582,00mp si se afla in intravilanul Municipiului Braila, UTR 19.

R.L.U. aferent acestui proiect stabileste reglementari specifice pentru fiecare subzona functionala din teritoriul P.U.Z., astfel:

- C - ZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL



CS1 - Subzona cu functiuni cu caracter central, situate in afara zonei istorice protejate, in prelungirea acesteia sau in locatii dispersate

CS1 - subzona cu functiuni cu caracter central (servicii, invatamant, sanatate de nivel zonal, institutii administrative)

- CIP - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

CIP1 - locuire individuala si servicii;

CIP2 - locuire colectiva si servicii;

- V - ZONA SPATIILOR LIBERE SI PLANTATE

V1 - spatii verzi publice si private

V2 - spatii verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuinte colective;

- T – ZONA TRANSPORTURILOR

T1 - Subzona transporturilor rutiere

Terenurile cuprinse in teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietatii, din:
Proprietate publica

- Domeniul public al Municipiului Braila (de interes local).

Proprietate privata

- Domeniul privat al Municipiului Braila;

- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

II.1.1. Zone construite protejate

In zona studiata, conform *Listei Monumentelor Istorice 2015 (Lista actualizata prin ORDIN nr. 2.828 din 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor istorice disparute, cu modificarile ulterioare. Ordinul a fost publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016, avand un caracter oficial si legal)*, monumentele istorice clasate sunt urmatoarele:



Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
92	BR-II-m-B-02110	Fostul Liceu de fete, azi Colegiul National "Gh. M. Murgoci"	Municipiul Braila	B-dul Independentei, nr. 4	1890

In PUZ "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA", monumentul istoric mai sus mentionat face parte din zona de protectie **ZIR 6: "monumentele dispartate din afara situurilor si ansamblurilor istorice construite protejate"**, subzona **SIR 6c**, pentru care s-au stabilit reglementari prin RLU aferent PUZ "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA".

Se mentin: Utilizarile admise, Utilizarile admise cu conditionari, Utilizarile interzise, precum si reglementarile pentru zona istorica de referinta din PUZ "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA".

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Conform Planului Urbanistic General al mun. Braila, dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, in urmatoarele situatii:

- existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate;
- prezenta unor vestigii arheologice;
- existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului;
- existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase;
- existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren.

Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

II.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Riscul natural reprezinta posibilitatea de producere a unor elemente ale mediului inconjurator, daunatoare omului si cauzate in general de forte exterioare lui.

Riscurile naturale considerate in prezentul regulament sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica si geofizica. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: instabilitate taluzuri (tasari, alunecari de teren, ravene), zone cu risc de inundabilitate si risc potential de inundabilitate.

Prin **hazarde naturale** se inteleg: fenomene meteorologice periculoase (furtuni, inundatii, tornade, seceta, inghet), incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica (alunecari de teren, cutremure de pamant) delimitate prin harti de hazard si risc, in conformitate cu legislatia in vigoare, si/sau prevazute in cadrul documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism.

Planificarea dezvoltarii va tine cont de delimitarea zonelor vulnerabile la hazardele naturale si va avea in vedere masuri pentru reducerea riscului asociat acestora, sau in cazuri exceptionale, pentru mentinerea riscului in limitele existente.

Utilizari admise

Constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc).

Utilizari admise cu conditii

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/ 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, in zonele de frig, cu panza freatica agresiva.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile afectate de riscuri naturale, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

Cu scopul evitarii riscului de producere a dezastrelor naturale de tip risc de inundatii si risc potential de inundatii, precum si asigurarii protectiei locuitorilor impotriva acestora, pentru orice constructie (cu exceptia lucrarilor de aparare si a imprejmuirilor) aflata pe o parcela afectata de astfel de riscuri naturale este interzisa autorizarea construirii in lipsa unor studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, care vor stabili conditiile amplasarii de noi constructii, precum si lucrarile necesare pentru inlaturarea sau atenuarea riscurilor si va fi avizata conform legii, de catre autoritatea competenta in protectia mediului sau alte organisme interesate, dupa caz;

Pentru orice constructie amplasata pe o parcela aflata partial sau integral in zonele cu risc mare de inundabilitate (cf. Agentiei Nationale Apele Romane), eliberarea autorizatiei de construire este conditionata de obtinerea avizului emis de Agentia Nationala Apele Romane si de o declaratie pe propria raspundere a proprietarului privind asumarea riscului in caz de inundatie.

Utilizari interzise

Este strict interzisa autorizarea executarii constructiilor sau a lucrarilor de amenajare pentru adancimi ale apei mai mari de 1,5 metri sau, unde indicatorul adancime x viteza apei este mai mare de 2 m²/s, cu exceptia podurilor, a constructiilor hidrotehnice sau a conductelor si cablurilor subacvatice.

II.2.2. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Funcțiunile urbane reprezinta activitati umane specifice care se desfasoara intr-o localitate, intr-o anumita perioada de timp, localizate teritorial si definite de indicatori spatiali si indicatori de functionare.

Tesutul urban reprezinta structura unei zone, teritoriu sau localitate constituita in timp, cu particularitati ce tin de functiunea specifica dominanta, traditia culturala, conditiile de mediu, si care e definita de configuratia parcelelor si a tramei stradale, distributia spatiilor publice si a spatiilor private, volumetrie si modalitati de ocupare a parcelelor de constructii, etc.

Utilizari admise

Se admite autorizarea directa pentru constructiile care respecta conditiile de amplasare in functie de destinatia acestora in cadrul localitatilor, asa cum sunt prevazute in anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 (actualizat pana la data de 30 decembrie 2014).

Utilizari admise cu conditii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, conform prezentului regulament de urbanism;

In cazul juxtapunerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile se va prevedea o zona de protectie; marimea zonei de protectie depinde de reglementari tehnice specifice.

Utilizari interzise

Pentru parcelele pe care exista, la momentul aprobarii prezentului regulament, utilizari care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise constructii sau amenajari care au ca rezultat cresterea suprafetei utile destinate acestor utilizari.



II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

II.3.1. Retrageri minime obligatorii

In zonele libere de constructii sau partial construite, stabilirea regimului de aliniere se face, de regula, pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD).

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierea impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acesteia.

Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate la aliniament sau retrase de la aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau pastrand traditia zonei.

In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate:

- in regim inchis (insiruite, in regimul curtilor inchise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate;
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Prevederile se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei.

Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza, in principal, pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere), pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor si pe cele cuprinse in RLU al unei documentatii de urbanism (PUZ sau PUD). Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate de normele locale, dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri, dupa caz;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor in cazul cand parcela se invecineaza cu surse de poluare (constructii industriale, amenajari comerciale etc.);
- necesitati de conservare a specificului tesutului urban, avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor, in regim izolat, cuplat, insiruite sau in sistemul curtilor inchise sau deschise;
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor, in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban.



Utilizari admise

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, stabilite prin RLU sau în situatii locale speciale, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite prin documentatiile de urbanism legal aprobate, pe baza avizului autoritatilor publice responsabile cu situatiile de urgenta.

In situatia existentei unui calcan, autorizarea executarii constructiilor este permisa daca se realizeaza lipirea la acesta.

Utilizari admise cu conditii

Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri militari, recomandandu-se - daca cerintele de interventie sau conditiile locale nu impun altfel - sa se asigure:

- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fatada vitrata (doua pentru cladiri inalte, foarte inalte sau cu sali aglomerate), precum si accesul autospecialelor de interventie la intrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto etc.);
- posibilitatile de acces al mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de 2 m; in cazurile cand acest lucru nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m.

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de amplasarea de semnalizari, imprejmui, mobilier urban etc.;

Nu se asigura acces pentru autospecialele de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50 metri.

II.3.2. Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate).

Insorirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina pe baza calculelor astronomice partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire

de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si de radiatiile solare directe.

Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice.

In Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei apar urmatoarele reglementari:

- Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale), cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor;

- Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmareste respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie;

- Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate;

- Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor;

- Reducerea vizibilitatii cerului din interiorul incaperilor (si implicit posibilitatile de insorire ale acestora), se poate compensa, atunci cand functiunea constructiei o cere, prin marirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul general de Urbanism din 27 iunie 1996, actualizat pana la data de 30 decembrie 2014.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

II.4.1. Accese carosabile

Accesul la drumurile publice reprezinta accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela.

Accesul direct reprezinta posibilitatea de intrare-iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati.

Servitutea de trecere reprezinta o dispozitie juridica reglementata de Codul civil, conform careia proprietarul al carui teren este infundat (fara nici o iesire la drumul public), poate cere sa i se permita trecerea pe proprietatea vecinului, in scopul exploatarii fondului sau, cu obligatia de a-l despagubi proportional cu pagubele produse. Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata, cat si pe terenurile apartinand domeniului public, in localitati urbane sau rurale si se inregistreaza in evidentele cadastrale.

Drumul public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administratiei publice.

Strazile sunt drumurile publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire (strada, cale, sosea, alee, fundatura).

Categoria strazii se stabileste in functie de rolul si de caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecarei categorii de strazi se face in conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a constructiilor.

Utilizari admise

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numarul si configuratia acestora se determina conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

Curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 500 mp si inchise pe toate laturile de constructie, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente ori la o diferenta de nivel mai mica de 0,50 m fata de aceste circulatii, se prevad obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m latime si 4.20 m inaltime;

Pentru curtile interioare mentionate, situate la diferente mai mari de 0,50 m (fara acces carosabil) se asigura numai acces pentru personalul de interventie (treceri pietonale), cu latime de min. 1,50 m si inaltime de 1,90 m.

Utilizari admise cu conditii

In mod exceptional, constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri. Numarul si configuratia acestor accese se determina conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

II.4.2. Accese pietonale și piste de biciclete

Prin accese pietonale, in sensul prezentului RLU, se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar, de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie. Constructiile si amenajarile la care se asigura accese pietonale, precum si constructiile de accese pietonale reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta.

In sensul prezentului RLU, piste de biciclete pot fi:

- portiuni ale cailor de circulatie carosabile sau pietonale, trasate si marcate in scopul parcurgerii cu bicicleta, avand un traseu care urmareste traseul circulatiilor carosabile- latime 1,25 - 1,50 m;
- piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulatiilor carosabile- latime 1,25-1,50 m.

Utilizari admise

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare precum si a celor care folosesc mijloace de transport nemotorizat.

Utilizari admise cu conditii

Accesele pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

II.5. Asigurarea echiparii edilitare

Echiparea edilitara este definita ca ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora. La elaborarea documentatiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va tine seama de conditiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, marirea capacitatii sau inlocuirea retelelor de apa-canal.

Utilizari admise

Orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Utilizari admise cu conditii

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati;

In cazul unor investitii (parcelari, ansambluri de locuinte, constructii de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatea publica locala sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finantare, autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.

Pana la realizarea retelelor publice de apa-canal, in baza avizului de la Agentia de Mediu si Agentiei Nationale Apele Romane se poate accepta o solutie individuala de alimentare cu apa si/sau canalizare; dupa extinderea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate.



Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă; de asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural; pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic rutier și redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.

Se recomandă utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice; pentru construcții izolate (sedii de fermă, cantoane, etc.) se admite autorizarea și dacă energia electrică este asigurată exclusiv din astfel de surse.

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.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

II.6.1. Parcelarea

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 igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului RLU, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (în general, se recomandă 250 mp);
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei; în sensul prezentului RLU, loturile din parcelarul existent, destructurat, au raportul de la 1/1 la rapoarte mai mici de 1/3 (ajungând chiar la 1/7); pentru lotizările noi, se recomandă să nu se depășească raportul de 1/3.

Este obligatorie elaborarea P.U.Z. in cazul parcelarilor rezultate din divizarea unei parcele in mai mult de 3 subparcele, conf. L 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea si completarea L350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil. Sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip P.U.Z..

Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip P.U.D.

Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire. Densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001.

Conditii generale de construibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct construibile daca respecta ~~cumulativ~~ urmatoarele conditii minime:

- acces carosabil la drum public sau privat;
- asigurarea accesului la energia electrica, la rețeaua de distributie apa potabila, la rețeaua de canalizare apa uzata menajera si pluviala si evacuarea deseurilor menajere;
- respectarea conditiilor specifice zonelor de risc;
- un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum, si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Nu este considerata operatie de parcelare operatiunea de dezmembrare in doua parcele construibile cu respectarea conditiilor generale de construibilitate a parcelelor. Accesul la una dintre cele doua parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate in conditiile Codului civil care asigura accesul carosabil.

Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare si prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate.

Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie mica, servicii, birouri etc.) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism, avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.



În zonele cu parcelari existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor (dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul RLU), și în situația în care apar cazuri specifice privind forma și dimensiunile parcelelor existente, autorizarea executării construcțiilor noi se va putea face cu respectarea unor documentații de tip PUD întocmite pentru cazurile punctuale, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelate **incluse în planuri urbanistice locale (PUZ, PUD)** aprobate de consiliile locale anterior apariției prezentului regulament local de urbanism, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

Operațiunile de reparcelare sunt premise doar în contextul unei acțiuni participative a tuturor co-proprietarilor și a municipalității locale, și doar în baza unui PUZ întocmit conform legislației în vigoare, cu aviz de oportunitate.

II.6.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale 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.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului RLU, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

II.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea constructiei;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului si ale detaliilor;
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor si al anexelor vizibile dinspre spatiul public va fi corelat cu cel al cladirii (cladirilor) principale situate pe parcela.

Se interzic interventiile asupra cladirilor de natura sa distruga unitatea constructiei (de genul inlocuirii partiale a acoperisului, vopsitorii partiale, etc.) justificate de apartenenta la proprietari diferiti.

In vederea pastrarii si ameliorarii imaginii urbane in zona studiata:

- se interzice amplasarea spre strada a anexelor gospodaresti si a garajelor, cu exceptia cabinelor de poarta integrate in imprejmuire sau in constructie provizorie;
- se interzice amplasarea spre strada a depozitelor;
- se interzice amplasarea constructiilor cu fatada posterioara spre strada;
- se interzic calcane orientate spre strada;
- se interzice amplasarea structurilor de vanzare de dimensiuni medii/mari (Scm>400mp) cu fatade oarbe spre strada;
- se recomanda aprobarea unui standard local pentru adaposturi de transport public, chioscuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal;
- se interzice dispunerea antenelor satelit, unitatii exterioare ale sistemelor de climatizare, a cosurilor metalice de evacuare si a altor elemente ale instalatiilor care nu fac parte din arhitectura initiala a constructiilor pe fatadele orientate spre circulatiile publice ale cladirilor din zona de protectie a monumentelor si zona de locuit.

Se interzice amplasarea constructiilor provizorii pe domeniul public. Exceptie de la aceasta prevedere fac:

- ansamblurile de constructii provizorii modulate, cu amplasare reglementata, corespunzand standardului local;
- chioscuri de ziare si flori;
- adaposturi pentru statii de transport public;
- constructii provizorii tip cort, rulota mobila, standuri mobile, chioscuri mobile, cu ocazia unor evenimente.

II.6.4. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform fiecarei subzone functionale in parte, din prezentul RLU.

Autorizarea constructiilor cu functiune publica, comerciala sau de birouri se emite cu conditia asigurarii si spatiilor de parcare pentru biciclete.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi.

II.7.1. Amplasarea de spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prezentului RLU. Este obligatorie respectarea procentului minim de spatii plantate reglementat pentru fiecare zona functionala.

Conform legislatiei in vigoare, este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor incadrate in categoria spatiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, cu exceptia realizarii unor lucrari de utilitate publica.

In toate cazurile, plantarea va tine seama de exigentele de siguranta ale constructiilor de pe parcela in cauza si de pe parcelele invecinate, precum si de necesitatile de iluminare ale acestora.

Intretinerea si amenajarea spatiilor verzi publice este in sarcina detinatorului sau administratorului fiecarui teren in parte, conform destinatei acestora.

Conform prevederilor prezentului P.U.Z. si R.L.U., in unele spatii plantate este interzisa construirea (cu exceptia dotarilor tehnice si a lucrarilor de intretinere), in timp ce in altele, construirea este permisa in limitele stabilite de prezentul R.L.U., in functie de specificul fiecarei zone.

Se recomanda ca plantarea spatiilor verzi sa se faca in proportie de minim 70% cu specii locale, adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice; in baza Conventiei privind Diversitatea biologica ratificata prin Legea 58/1994 la plantarea spatiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; exceptii de la aceasta regula se admit numai in baza unui aviz de specialitate, potrivit legislatiei in vigoare.

Vegetatia inalta, matura va fi protejata si pastrata pe toata suprafata zonei studiate, conform conditiilor prevazute la nivelul zonelor si subzonelor functionale precum si a unitatilor teritoriale de referinta.

Interventiile asupra vegetatiei din zonele de protectie a monumentelor si din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul autoritatilor locale din domeniu.

La realizarea strazilor noi, precum si la reabilitarea strazilor pe care nu exista plantatii, daca prospectul permite amplasarea de spatii verzi de aliniament, se vor planta arbori, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- pozitiile, sistemul de plantare si esenta arborilor vor fi stabilite prin documentatiile tehnice;
- arborii vor avea inaltimea minima de 2,50 m;
- arborii vor avea circumferinta minima a trunchiului de 14,00 cm (masurata la un metru deasupra solului);
- distanta minima intre axa trunchiului si pozitia retelelor edilitare va fi de 1,50 m.

Procente minime de spatii verzi pe functiuni obligatoriu de asigurat in incinte pe raza zonei studiate:

- constructii comerciale (nu depozite comerciale) si alimentatie publica, servicii: minim 5% din suprafata totala a terenului- spatii verzi cu rol decorativ si de agrement;
- constructii de cult: minim 25% din suprafata totala a terenului- spatii verzi cu rol decorativ si de protective;
- constructii culturale: minim 10% din suprafata totala a terenului- spatii verzi, spatii de joc si de odihna;
- constructii de invatamant: pentru scoli primare, gimnaziale, spatiile verzi amenajate vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei; pentru afterschool si cluburi ale copiilor spatiile verzi vor reprezenta minim 15% din suprafata incintei;
- constructii de sanatate: pentru camine de batrani, institutii de asistenta de specialitate si alte asemenea, aliniamente de protectie si parc organizat pentru bolnavi: minim 10 mp/pacient dar nu mai putin de 20% din suprafata incintei; pentru crese, leagan de copii: minim 10 mp/copil dar nu mai putin de 20% din suprafata incintei; alte categorii de constructii pentru sanatate: minim 15% din suprafata incintei;
- constructii de locuinte: pentru toate tipurile de locuinte spatiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, etc.) vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei;
- pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul subzonelor functionale; in cazul in care in cadrul subzonelor functionale sunt specificate procente mai mari de spatii verzi se aplica prevederile specifice.

Toate prevederile Legii nr. 24/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane sunt implicate in prezentul RLU.

Spatiile verzi existente si inregistrate in Registrul spatiilor verzi sunt inalienabile sub aspectul limitelor, compozitiei spatiale majore si a vegetatiei.

II.7.2. Imprejmuiri

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, 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 proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt **de interes public**, datorita calitatii de participante la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara, ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice etc.

Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale suficient de rezistente si de bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmasorii factori urbanistici:

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- functiunea constructiei pe care este amplasata parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al subzonelor;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor in mediul urban.

Imprejurimile trebuie sa raspunda exigentelor Codului civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Utilizari admise

In conditiile prezentului RLU, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri, in conformitate cu specificul local:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor;
- elementele specifice de reglementare se regasesc pentru fiecare subzona functionala in parte.

Utilizari admise cu conditii

Pentru coherenta imaginii urbane, de regula, imprejmuirile la strada vor respecta inaltimea imprejmuirilor adiacente iar soclul va respecta inaltimea soclurilor imprejmuirilor adiacente.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.



În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvență relativ ridicată a autovehiculelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținând tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Utilizări interzise

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Delimitarea finală a PUZ, propusă prin "Studiul de delimitare a zonei analizate", a fost stabilită astfel prin Avizul de oportunitate nr. 10/2022, emis de Primăria Municipiului Braila.

Teritoriul P.U.Z. „CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ (LOCUINȚĂ + SERVICII), ÎMPREJMUIRE, PLATFORMĂ GUNOI, ORGANIZARE DE SANTIER ȘI ELABORARE PUZ” este cel figurat în Plasa nr. U4. – SITUATIA EXISTENTA.

III.1. Unități și subunități funcționale

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele subzone funcționale:

C - ZONA FUNCȚIUNILOR CU CARACTER CENTRAL

CS1 - Subzona cu funcțiuni cu caracter central, situate în afara zonei istorice protejate, în prelungirea acestora sau în locații dispersate

CS1 - subzona cu funcțiuni cu caracter central (servicii, învățământ, sănătate de nivel zonal, instituții administrative)

CIP - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE

CIP1 - locuire individuală și servicii;

CIP2 - locuire colectivă și servicii;

V - ZONA SPAȚIILOR LIBERE ȘI PLANTATE

V1 - spații verzi publice și private

V2 - spații verzi publice în cadrul ansamblurilor de locuințe colective;

T - ZONA TRANSPORTURILOR

T1 - Subzona transporturilor rutiere

Fiecare dintre aceste subzone face obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 1 - Utilizari admise;
- Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari;
- Articolul 3 - Utilizari interzise;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni);
- Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament;
- Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă;
- Articolul 8 - Circulatii si accese;
- Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor;
- Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;
- Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor;
- Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara;
- Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate;
- Articolul 14 - Imprejmuiri;



SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

Reglementarile cuprinse in Secțiunea IV, pentru fiecare din subzonele din prezentul PUZ, se vor corobora, obligatoriu si cu cele prevazute la capitolul I (*Principii generale*), capitolul II (*Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*) si capitolului III (*Conditii de amplasare si de conformare a constructiilor*) din prima parte a prezentului RLU.



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

C - ZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu functiuni de tip central se refera la ansamblul terenurilor situate in interiorul sau în afara perimetrului aferent zonelor construite protejate, in sistem compact sau dispersat, avand ca element comun atributul *centralitatii*.

CS1 - Subzona cu functiuni cu caracter central, situate in afara zonei istorice protejate, in prelungirea acesteia sau in locatii dispersate.

CS1 - subzona cu functiuni cu caracter central (servicii, invatamant, sanatate de nivel zonal, institutii administrative).

CS1 - subzona cu functiuni cu caracter central (servicii, invatamant, sanatate de nivel zonal, institutii administrative).

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

Domeniile de activitati si functiuni care pot cuprinde aceste institutii si servicii:

- administratie publica si servicii descentralizate;
- financiar-bancare si asigurari;
- sanatate publica, servicii medicale si de intretinere;
- cultura (centru cultural, expozitii in incinte sau in aer liber, biblioteca, etc);
- alimentatie publica;
- posta si telecomunicatii, IT;
- management, proiectare;
- cercetare-dezvoltare;
- invatamant prescolar, primar, gimnazial, liceal, universitar si formare continua;
- media, presa, comunicare;
- turism (hoteluri, pensiuni);
- recreere in spatii acoperite (sali de conferinte, spectacole si cinema);
- locuinte cu partiu special pentru profesii liberale, locuinte colective in imobile punctuale/ insertii;
- spatii pietonale cu amenajari de tip piata urbana reprezentativa, cu conexiuni pietonale in zonele plantate adiacente;

- se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu conditia ca, la nivelul parterului si mezaninului, frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii publice.

Se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni.

Se admit locuinte colective in imobile punctuale (nu in ansambluri), insertii in zone cu functiuni mixte.

Se admit restaurante de orice tip cu conditia ca unitatile care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice sa fie situate la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice reprezentative.

Functiunile comerciale nu vor ocupa suprafete desfasurate mai mari de 1500 mp.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt permise cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Sunt permise garaje publice sau private sub- si supratetane in cladiri dedicate cu conditia de a nu ocupa un front mai lung de 30m spre spatiul public, iar accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa, astfel incat sa nu perturbe traficul.

Sunt permise activitati de mica productie, cu urmatoarele conditii:

- sa fie parte a unei activitati de tip comercial – productia sa fie desfacuta preponderent in aceasta locatie;

- spatiile de productie sa nu fie dispuse spre spatiile publice;

- nivelul de poluare sa se incadreze in limitele admise pentru aceasta zona.

Functiunea sa nu implice activitati cu mult public si trafic de masini.

Functiunea sa nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului.

Sa nu afecteze vegetatia existenta (curti de fațada și arbori).

Articolul 3 - Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura - inclusiv chioscuri si panouri publicitare, de orice dimensiune si indiferent de modalitatea lor de montare; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic - instalatii de arta, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se recomanda mentinerea parcelarului existent iar daca noile constructii se dezvoltă pe parcele comasate, se recomanda pastrarea amprentei parcelarului anterior.

Operatiile de sub-divizare de parcele sunt permise doar cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca fiecare in parte urmatoarele conditii:

- sa aiba front la strada min. 15m;
- adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- suprafata fiecarei parcele sa fie min. 400mp;
- sa nu dea nastere la servituti de trecere.



Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul existent al parcelarului se va pastra

Amplasarea pe aliniament este posibila in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta dintre aliniament si strazii.

Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri.



Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu mai putin de 3.0 metri ($DI = h/3$, min. 3 m.)

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5 metri ($DI = h/5$, min. 5 m)

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 m numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

Articolul 8 - Circulații și accese

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 o arie mai mare de 600 mp 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 autospeciale de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de minim 3.80 m lățime și 4.20 m înălțime.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

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 30.0 m.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/ subterane sau în parcaje amenajate la sol.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- min 10,0 m. sau $H=P+2$; max 24,00 m sau $P+6E$
- înălțimea maximă e orientativă -prioritară este respectarea principiului preluării înălțimii corpurilor de clădiri învecinate (preluarea corniselor)
- peste înălțimea maximă se accepta realizarea unui singur nivel (3m) retras 1.5 m față de planul vertical al fatadei.

Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată cu mai mult de 3 m înălțimea construcțiilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3 m. înălțimea maximă verticală, desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fatadei.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura noilor clădiri va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește: volumetria, arhitectura fatadelor, materialele de construcție, cromatică.

Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la (dacă este cazul) arhitectura inițială a fatadelor.

Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade.

TIP DE FUNCȚIUNE COMPONENTA A SUBZONEI CS1	SPATIU PLANTAT(SUPRAFAȚA MINIMĂ NECESARĂ PENTRU INVESTIȚIILE NOI)
administratie, finante, banci	7% din suprafața parcelei
comert, alimentatie publica	7% din suprafața parcelei
culțe	30% din suprafața parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei
turism	20% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 15% din suprafața parcelei.

Articolul 14 - Imprejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 m; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 m.

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

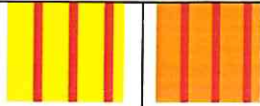
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 50%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 3

CIP - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE	
--------------------------------------	---

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta se caracterizeaza printr-un puternic dinamism, atat la nivel functional cat si spatial, urmare a unei dinamici accentuate si la nivel economic.

CIP1 – subzona locuire individuala si servicii

CIP2 – subzona locuire colectiva si servicii

CIP1 – subzona locuire individuala si servicii	
---	--

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- imobile utilizate preponderent pentru locuire si secundar pentru functiuni compatibile.
- imobile utilizate pentru activitati mixte, in care pe langa functiunea de locuire se intalnesc functiuni de comert, servicii, alimentatie sau mici spatii de birouri sau mici spatii de birouri.
- imobile utilizate pentru activitatea institutiilor publice, de cultura, sanatate, culte.
- imobile utilizate preponderent sa total ca spatii verzi amenajate pentru promenada si sport in aer liber.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

In cazurile admise pentru interventiile de asanare-dezvoltare, pentru restructurare a fondului construit sau pentru restructurare urban, proiectul de interventie trebuie sa respecte urmatoarele conditii:

- functiunile propuse trebuie sa fie compatibile cu functiunile existente in vecinatate;
 - sa asigure spatii de parcare in interiorul suprafetei pe care este propusa interventia, cel putin pentru necesarul normat generat de functiunile si dimensiunile propuse;
 - sunt permise garaje publice sub/supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele cu conditia de a nu ocupa un front lung de 30 m. spre spatiul public, iar accesul autovehiculelor sa se realizeze astfel incat sa nu perturbe traficul;
 - sa asigure ameliorarea aspectului constructiilor si amenajarilor si sa demonstreze calitatile prin care asigura o mai buna integrare in raport cu caracterul particular zonei.
- Este posibila schimbarea functiunii actuale a imobilelor clasate in Lista Monumentelor istorice, cu conditia ca functiunea propusa sa respecte urmatoarele conditii:
- sa nu stanjeneasca vecinatatile;
 - sa nu implice in nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului/elementelor valoroase ale interiorului;
 - sa nu afecteze vegetatia existenta din amenajarile peisajere, plantatiile de aliniament, spatiile verzi de pe parcelele private.
 - sa nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare in interiorul parcelei sau pe domeniul public.

Articolul 3 - Utilizari interzise

Sunt interzise constructii care prin destinatia sau prin activitatea lor sunt:

- incompatibile cu statutul de zona protejata;
- pot conduce sa provoace degradarea sitului istoric sau imobilelor clasate si a celor care detin o valoare culturala semnificativa identificata prin studii preliminare;
- genereaza poluare, risc tehnologic;
- constructii provizorii (exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de arta urbana, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural)
- activitati productive de materiale de constructii
- depozitarea si /sau vanzarea de substante inflamabile sau toxice;
- depozitarea si/sau colectarea, inclusiv de platforme, a materialelor refolosibile sau a deseurilor urbane, precum si depozitarea de orice natura pe terenurile vizibile din zonele accesibile public;
- panouri publicitare si de afisaj indiferent de dimensiunea si modalitatea lor de montare.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile direct parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- se considera construibile direct parcelele avand 150 m si un front la strada de minim 8,0 metri in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 12,0 metri in cazul constructiilor cuplate si izolate;

- pentru parcelele cu suprafata cuprinsa intre 1000 mp si 5000 mp, autorizarea constructiilor se face doar pe baza de P.U.D.(cu exceptia initiatorului P.U.Z.) pentru detalierea organizarii in cadrul parcelei.

- in cazul loturilor existente, pentru care se solicita edificarea cladirilor cu destinatia de locuinte frontul la strada avand dimensiuni sub 8.0 metri si/sau suprafata parcelei mai mica de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificarii constructiei.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Amplasarea se face pe aliniament
- Regim de construire discontinuu, preponderent cuplat, sau grupat in functie de situatiile locale



Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- In cazul in care pe una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinat, noua cladire se va alipila acest calcan.

- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de limita laterala ale parcelei la o distanta de minim 3,0 metri.

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de minim de 5 metri. Pentru parcelele existente pentru care se solicita edificarea cladirilor cu destinatia de locuinte retragerile fata de limitele laterale si limita posterioara vor fi minim cele prevazute in Codul Civil.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- cladirile vor respecta intre ele distanta egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele



-distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea numai în cazul în care fațadele prezintă calcanesau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru activități ce nu necesită lumină naturală.

Articolul 8 - Circulații și accese

Orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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 30.0 m.

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.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 m.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, 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 zona adiacentă la o distanță de maxim 150 m.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.

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.

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 stănjinite fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

Pentru imobilul ce generează PUZ (b_dul Al. I. Cuza nr. 1) se vor asigura parcuri în imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza nr. 1 și imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza nr. 10-12, dacă este posibilă executarea unei parcuri supraetajate la această adresă. În caz contrar parcarile se vor asigura în imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza , nr. 1 și la sol pe terenul de la adresa Al. Ioan Cuza nr. 10-12.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

UTR	LATIMEA STRAZII INTRE ALINIAMENTE (M)	H MAX. DIFERENȚIAT (ETAJE)
CIP1	Maximum 10 metri , minimum 7 metri	P – P + 2E

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).

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

La clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firmă a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

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.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

Se interzic suprafețele vitrate de mari dimensiuni (perete cortină) , imitațiile de materiale sau utilizarea impropie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe ceramice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

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.

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 spatiilor pietonale si carosabile de apele meteorice si preluarea lor in spatii plantate;
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din reseaua publica;
- la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Alimentarea cu energie electrica:

- toate constructiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrica;
- in zonele adiacente unor artere importante si in zonele cu circulatie pietonala intensa (piete publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locala;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Telecomunicatii:

- se va asigura posibilitatea racordarii cladirilor la sistemele moderne de telecomunicatii;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Alimentarea cu gaze naturale:

- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investitiilor in zonele neechipate.

Evacuarea deseurilor:

- fiecare cladire va avea un spatiu (integrat in cladire sau exterior, in imediata vecinatate) accesibil din spatiul public, destinat colectarii deseurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- se interzice depozitarea deseurilor in spatii neamenajate corespunzator.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite dintre constructie si aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafata respectiva cu plantatii arboricole inalte sau medii.

Pe fiecare parcela, spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafata totala.

Spatiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adanci se recomanda a fi tratate in comun pe intreaga insula, ca gradini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau gradini de legume.

Articolul 14 - Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.00 m** din care un soclu opac de **0.60** si o parte transparenta dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2.50 m**.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 50%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 2.5



CIP2 – subzona locuire colectiva si servicii



SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- locuinte colective si semi-colective in regim de construire continuu sau discontinuu;
- echipare edilitara aferenta;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice
- parcaje subterane /supraterane etajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.



Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Se admit functiuni complementare locuirii – comert de proximitate, dotari de invatamant, intretinere corporala, sanatate, servicii casnice, cu urmatoarele conditii:

- suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp;
- sa nu genereze transporturi grele;
- sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme;
- sa asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si micile activitati manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. Se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD pentru detaliera organizarii in cadrul ansamblului.

In cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:

- dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;

Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc..

Lucrarile ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scara comuna.

Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Articolul 3 - Utilizari interzise

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00 si produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 3 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructiile provizorii;
- depozitarea en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane cu exceptia celor ecologice si dotate cu sisteme de preselectare;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de mare capacitate;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.



SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

Pentru situatia a doua descrisa anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcellarului aferent locuintelor colective de acest tip.



Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Constructiile se pot amplasa pe aliniament.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

-In cazul in care pe una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinat, noua cladire se va alipila acest calcan.

- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrace obligatoriu fata delimita laterala ale parcelei la o distanta de minim 3,0 metri.

-cladirile se vor retrace fata de limita posterioara la o distanta de minim de 5,00 metri.

Pentru parcelele existente pentru care se solicita edificarea cladirilor cu destinatia de locuinte colectiva retragerile fata de limitele laterale si limita posterioara vor fi minim cele prevazute in Codul Civil.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ($D=H$), dar nu mai putin de 5,0 m.

Intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit, distanta dintre cladiri va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte ($D=H$); distanta se poate reduce la jumatate ($D=H/2$) in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

Articolul 8 - Circulatii si accese

Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei artere de servitute.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara circulatiilor publice.

Sunt interzise amenajari de spatii de parcare in perimetrul spatiilor plantate dintre imobilele de locuinte colective.

Sunt permise amenajari de spatii de parcare in lungul circulatiilor, cu modelarea bordurilor si a traversarilor astfel incat sa nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau piste de biciclete.

Pentru imobilul investitorului se vor realiza 57 locuri de parcare distribuite astfel :

- 22 locuri parcare ce se vor asigura în curte și interior construcție propusă din B-dul Al. I. Cuza nr. 1, la parter și -1E
- 35 locuri parcare în imobil parcare P+1E din B-dul Al. I. Cuza, nr. 10-12,

Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuințe colective se va face conform RGU și a normativelor în vigoare, în funcție de numărul de locatari / apartament, de tipul de activități de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orașului.

Se recomandă realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz; sau se recomandă realizarea parcarilor sub/ supraetajate la o distanță de maxim 150 m de zona de locuințe colective.

Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale.

Este permisă asigurarea parcajelor aeriene imobilului pe o altă parcelă alăturată la minimum 150 metri distanță de imobilul respectiv.

Pentru imobilul ce generează PUZ (b_dul Al. I. Cuza nr. 1) se vor asigura parcare în imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza nr. 1 și imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza nr. 10-12, dacă este posibilă executarea unei parcare supraetajate la această adresă. În caz contrar parcarile se vor asigura în imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza , nr. 1 și la sol pe terenul de la adresa Al. Ioan Cuza nr. 10-12.

Recomandări suplimentare :

(1) Pentru toate funcțiunile, dar în special în zonele rezidențiale dense și în amplasamente din zonele centrale și semicentrale ale orașului, se vor asigura locuri de parcare subterane sau în parcaje subterane /supraterane etajate în proporție minimă de 60% din totalul de locuri de parcare necesare. Din calculul SCD se exclude suprafața parcajului subteran.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	minim	maxim
LA CORNISA SAU ATIC (sau atic)	P+4E (18m)	-2E, -1E, P+6E+Et teh. (24m de la cota trotuar amenajat b-dul AL. Ioan Cuza la atic)

In situația terenurilor cu declivitate mare se admit 2 niveluri inferioare parterului acesta fiind considerat de la minim cota teren aferent carosabil adresa imobil propus

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fatadele constructiilor de locuinte.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in baza de date a Cadastrului Edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.

La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Platformele de gunoi se vor amenaja la distante de minimum 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuinte si se vor dimensiona pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomanda proiectarea si amenajarea de platforme prea mari, care implica ocuparea unor suprafete de teren cu alte destinatii (spatii verzi etc.) si care pot genera usor disconfort si insalubritate.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Orice interventie in cadrul cvartalului de locuinte colective privind reorganizarea spatiilor plantate, circulatiilor si a parcajelor, se va face in baza PUD incluzand studiu peisagistic si de iluminat public, cu conditia pastrarii cel putin a suprafetei existente a spatiilor plantate.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, preferabil in interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat. Daca in interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate gasi, de comun acord cu administratia publica, in intravilanul orasului, o alta suprafata pe care sa poate fi realizate plantatiile de compensare respective.

In ansamblurile de locuinte colective se vor asigura spatii amenajate pentru jocul copiilor, luandu-se in calcul cate 1,3 mp teren de fiecare locuitor.

In ansamblurile de locuinte colective zonele verzi de folosinta generala se vor proiecta luand in calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (in afara parcurilor publice).

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor unde aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor.

Articolul 14 – Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.0 m din care un soclu opac de 0.60 si o parte transparenta dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.5 m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 50%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 2.5

V - ZONA SPATIILOR LIBERE SI PLANTATE			
--	---	---	---

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

V1 - spatii verzi publice si private (spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate, amenajate pentru relaxare si agrement) si private

V2 - spatii verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuinte colective (spatii verzi publice cu folosinta specializata, situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, reamenajabile pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare).

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- V1:**
- se mentin functiunile specifice, initiale;
 - nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza calitatea peisagistica spatiului plantat sau modifica proiectul initial;
 - spatii plantate;

- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;

- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna, oglinzi de apa, fantani, cismele cu apa potabila s.a.;

- constructii pentru relaxare cotidiana, pavilioane cu utilizare flexibila;

- spatii pentru administrare si intretinere;

- parcaje.

V2: - spatii plantate cu vegetatie inalta, medie sau joasa;
- amenajari pentru odihna, promenada, sport, joc pentru copii (echipat si dimensionat pe varste);

- circulatii pietonale si velo;

- circulatii pietonale ocazional-carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;

- mobilier urban;

- grupuri sanitare publice;

- spatii pentru administrare si intretinere;

- parcaje



Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

V1: - utilizarile admise in parcurile si spatiile plantate vor fi conditionate de limitarea la acele areale deja existente, conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;

- pentru introducerea unei alte functiuni in aceste zone, este necesar un studiu peisagistic.

- sunt admise functiuni de tip mic comert cu produse locale, alimentatie publica cu conditia ca aceasta sa nu depaseasca o suprafata desfasurata de max. 100mp.

V2: - se permit doar acele functiuni care nu conduc la disconfort si incomodare pentru locuintele aflate in proximitate.

Articolul 3 - Utilizari interzise

V1/ V2:- nu se admit nici un fel de functiuni sau interventii de amenajare care pot conduce la alterarea caracterului initial al zonei;

- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;

- se interzic orice improvizatii ale colectarii apelor uzate ale constructiilor lacustre;

- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR



Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- V1:** – zonele plantate isi pastreaza limitele si formele parcelelor.
- V2:** – parcelele exacte ale spatiilor plantate si amenajate pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare, situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, se vor stabili in baza unei ridicari topografice dedicate si a alcatuirii cadastrului tuturor spatiilor plantate publice. Se va defini „cvartalul” ca element al parcellarului locuintelor colective, care include locuintele propriu-zise, accesele, circulatiile de deservire, parcajele, dotarile de proximitate si spatiile plantate.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- V1/ V2:** - conform cu proiectul de amenajare peisagistica initial sau in baza unui studiu peisagistic.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- V1/ V2:** - conform cu proiectul de amenajare peisagistica initial sau in baza unui studiu peisagistic.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- V1/ V2:** - conform cu proiectul de amenajare peisagistica initial sau in baza unui studiu peisagistic.

Articolul 8 - Circulatii si accese

- V1/ V2:-** circulatia pietonala este prioritara;
- se va asigura accesul din circulatiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) a caror latime va fi de min. 3,5 m;
 - piste de biciclete se vor amplasa pe cat posibil perimetral parcului, in asa fel incat sa nu stanjeneasca circulatia pietonala principala;
 - se vor asigura, in zonele de acces pietonal principale si secundare, zone amenajate corespunzator pentru asteptare si odihna.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

- V1:** - nu este cazul.
- V2:** - parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice;
- stationarea autovehiculelor in interiorul zonei este permisa doar in limitele necesarului de parcaje ale utilizarilor fiind interzisa amplasarea de parcaje pentru deservirea unor functiuni exterioare zonei;
 - parcajele necesare zonelor cu activitati se vor amplasa pe cat posibil in lungul circulatiilor perimetrale, in alveole special proiectate, tratate cu dale inierbate;
 - se vor evita amenajarile de mari suprafete betonate, destinate parcajelor;
 - parcajele vor fi plantate cu min 1 arbore/ 4 locuri parcare si, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu.



Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- V1:** - nu este cazul.
- V2:** - inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi $P + 2E$ (12m).

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

- V1:** - nu este cazul.
- V2:** - este obligatorie asigurarea unei expresivitati reprezentative in raport cu spatialitatea istorica a zonei si stilul arhitectural al cladirilor din zona amplasamentului.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara

- V1/ V2:-** toate constructiile cu caracter permanent se vor racorda la retelele edilitare publice;
- se interzice montarea aeriana a cablurilor electrice, telefonice, CATV;
 - in cadrul amenajarii si dotarii zonelor destinate odihnei si recreerii trebuie sa se asigure: a) instalatii de alimentare cu apa potabila; b) W.C.-uri publice si locuri pentru colectarea deseurilor; c) colectarea si indepartarea apelor uzate prin instalatii de canalizare, locale sau zonale, a caror constructie si exploatare sa evite poluarea factorilor de mediu;
 - iluminatul public se va realiza conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat;
 - se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate;



Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

- V1:** - plantatiile inalte se vor dispune conform normelor si tipologiilor specifice (izolat/ aliniament/ grupare/ masiv);
- se va urmari ca vegetatia inalta sa ofere umbra circulatiilor pietonale principale;
 - toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 m inaltime;
- V2:** - spatiile plantate aferente ansamblurilor de locuinte vor trebui sa respecte norma de min. 1,3 mp teren/ locuitor cf. ORDIN Nr. 536 / 1997, pentru aprobarea *Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.*

Articolul 14 – Imprejmuiri

V1/ V2:- se recomanda utilizarea sistemelor de imprejmuire care ofera transparenta, utilizarea vegetatiei;

- pentru garduri: inaltime 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m - din metal (fier forjat sau plasa metalica) sau lemn;
- scuarurile nu vor fi ingradite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 m terenul va fi coborat cu minim 0,10 m sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

V1: POT max = 15%

V2: POT max = 10%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

V1: CUT max = 0,2

V2: CUT max = 0,15

T – ZONA TRANSPORTURILOR

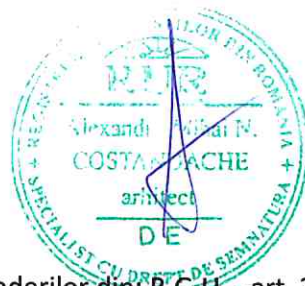
GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

T1 - Subzona transporturilor rutiere.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- spatii pentru circulatia rutiera si transportul cu autovehicule rutiere al calatorilor in intravilan;
- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic;
- circulatii carosabile si pietonale;
- circulatii velo si parcaje aferente pentru biciclete;
- parcaje pentru locatari, salariati si pentru vizitatori.



Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

- spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din R.G.U. - art. 33 si Anexa Nr. 5: *Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane* – Indicativ P 132-93; *Normativul pentru proiectarea, executia, exploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme* – indicativ NP 24 – 1997.

Articolul 3 - Utilizari interzise

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
 - largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse;
 - modernizarea intersectiilor;
 - realizarea spatiilor de parcare;



V. ANEXA

Extras din RLU prezent pentru parcela ce a generat P.U.Z.

CIP2 – subzona locuire colectiva si servicii



SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- locuinte colective si semi-colective in regim de construire continuu sau discontinuu;
- echipare edilitara aferenta;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafelele etc.;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice
- parcaje subterane /supraterane etajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Se admit functiuni complementare locuirii – comert de proximitate, dotari de invatamant, intretinere corporala, sanatate, servicii casnice, cu urmatoarele conditii:

- suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp;
- sa nu genereze transporturi grele;
- sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme;
- sa asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si micile activitati manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. Se pot admite cu conditia



elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD pentru detalierea organizarii in cadrul ansamblului.

In cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:

- dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitile sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;

Se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc..

Lucrarile ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scara comuna.

Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Articolul 3 - Utilizari interzise

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00 si produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 3 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructiile provizorii;
- depozitarea en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane cu exceptia celor ecologice si dotate cu sisteme de preselectare;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de mare capacitate;
- statii de betoane;



- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

Pentru situatia a doua descrisa anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcellarului aferent locuintelor colective de acest tip.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Constructiile se pot amplasa pe aliniament.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

-In cazul in care pe una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinat, noua cladire se va alipila acest calcan.

- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de limita laterala ale parcelei la o distanta de minim 3,0 metri.

-cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de minim de 5,00 metri.

Pentru parcelele existente pentru care se solicita edificarea cladirilor cu destinatia de locuinte colectiva retragerile fata de limitele laterale si limita posterioara vor fi minim cele prevazute in Codul Civil.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela



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 5,0 m.

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ($D=H$); distanța se poate reduce la jumătate ($D=H/2$) în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Articolul 8 - Circulații și accese

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice.

Sunt interzise amenajări de spații de parcare în perimetrul spațiilor plantate dintre imobilele de locuințe colective.

Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversarilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau piste de biciclete.

Pentru imobilul investitorului se vor realiza 57 locuri de parcare distribuite astfel:

- 22 locuri parcare ce se vor asigura în curte și interior construcției propuse din B-dul Al. I. Cuza nr. 1, la parter și -1E
- 35 locuri parcare în imobil parcare P+1E din B-dul Al. I. Cuza, nr. 10-12,

Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuințe colective se va face conform RGU și a normativelor în vigoare, în funcție de numărul de locatari / apartament, de tipul de activități de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orașului.

Se recomandă realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz; sau se recomandă realizarea parcarilor sub/ supraetajate la o distanță de maxim 150 m de zona de locuințe colective.

Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale.

Este permisă asigurarea parcajelor aeriene imobilului pe o altă parcelă alată la minimum 150 metri distanță de imobilul respectiv.

Pentru imobilul ce generează PUZ (b_dul Al. I. Cuza nr. 1) se vor asigura parcuri în imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza nr. 1 și imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza nr. 10-12, dacă este posibilă executarea unei parcuri supraetajate la această adresă. În caz contrar parcarile se vor asigura în imobilul de la adresa b_dul Al. I. Cuza , nr. 1 și la sol pe terenul de la adresa Al. Ioan Cuza nr. 10-12.

Recomandări suplimentare :

(1) Pentru toate functiunile, dar in special in zonele rezidentiale dense si in amplasamente din zonele centrale si semicentrale ale orasului, se vor asigura locuri de parcare subterane sau în parcaje subterane /supraterane etajate în proportie minima de 60% din totalul de locuri de parcare necesare. Din calculul SCD se exclude suprafata parcajului subteran.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

INALTIMEA MAXIMALA CORNISA SAU ATIC (sau atic)	minim	maxim
	P+4E(18m)	-2E, -1E, P+6E+Et teh.(24m de la cota trotuar amenajat b-dul AL. Ioan Cuza la atic)

In situatia terenurilor cu declivitate mare se admit 2 niveluri inferioare parterului acesta fiind considerat de la minim cota teren aferent carosabil adresa imobil propus

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fatadele constructiilor de locuinte.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in baza de date a Cadastrului Edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.

La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Platformele de gunoi se vor amenaja la distante de minimum 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuinte si se vor dimensiona pe baza indicelui maxim de productie a gunoii si a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomanda proiectarea si amenajarea de platforme prea mari, care implica ocuparea unor suprafete de teren cu alte destinatii (spatii verzi etc.) si care pot genera usor disconfort si insalubritate.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Orice interventie in cadrul cvartalului de locuinte colective privind reorganizarea spatiilor plantate, circulatiilor si a parcajelor, se va face in baza PUD incluzand studiu peisagistic si de iluminat public, cu conditia păstrării cel puțin a suprafeței existente a spațiilor plantate.

Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, preferabil in interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori, din specia careia i-a apartinut arborele taiat. Daca in interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate gasi, de comun acord cu administratia publica, in intravilanul orasului, o alta suprafata pe care sa poate fi realizate plantatiile de compensare respective.

In ansamblurile de locuinte colective se vor asigura spatii amenajate pentru jocul copiilor, luandu-se in calcul cate 1,3 mp teren de fiecare locuitor.

In ansamblurile de locuinte colective zonele verzi de folosinta generala se vor proiecta luand in calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (in afara parcurilor publice).

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor unde aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor.

Articolul 14 – Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.0 m din care un soclu opac de 0.60 si o parte transparenta dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.5 m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

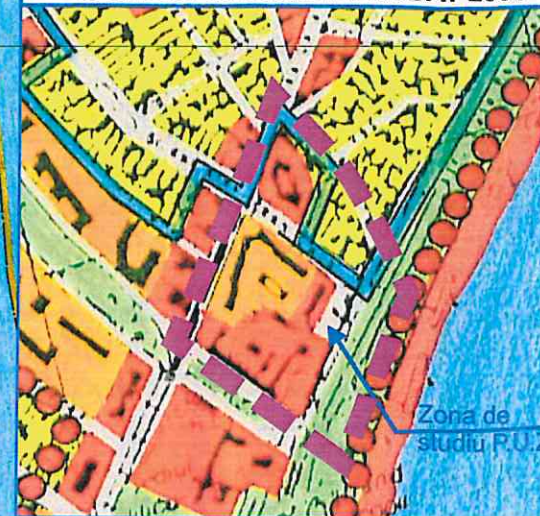
Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 50%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max = 2.5

DETALIU DIN P.U.G. APROBAT 2001



CE - ZONA CENTRALA: UTR nr. 19
LI - zona rezidentiala cu cladiri inalte (mai mult de 3 niveluri)

LM - zona rezidentiala cu cldiri P - P + 2
Lmu - subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban

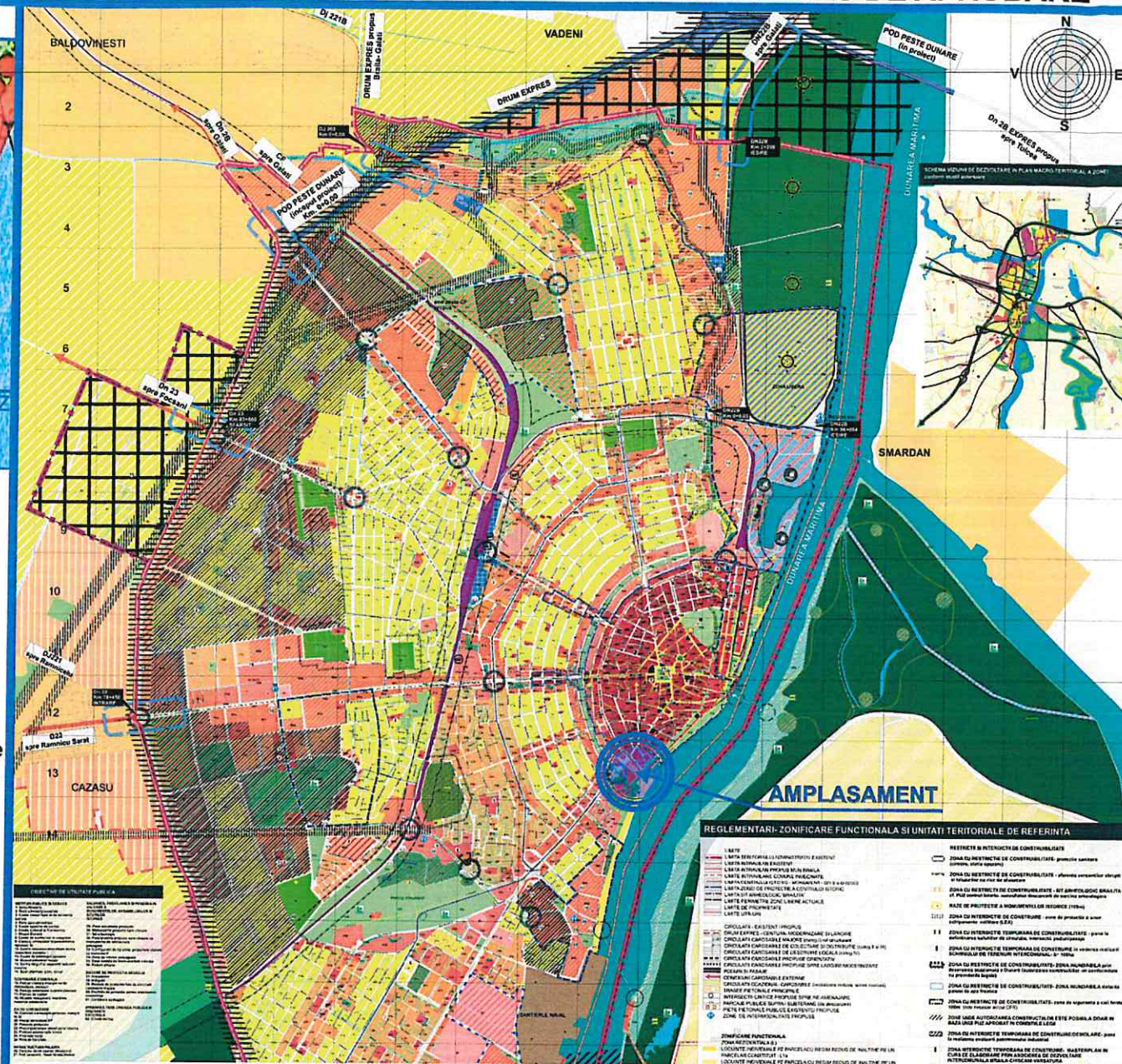
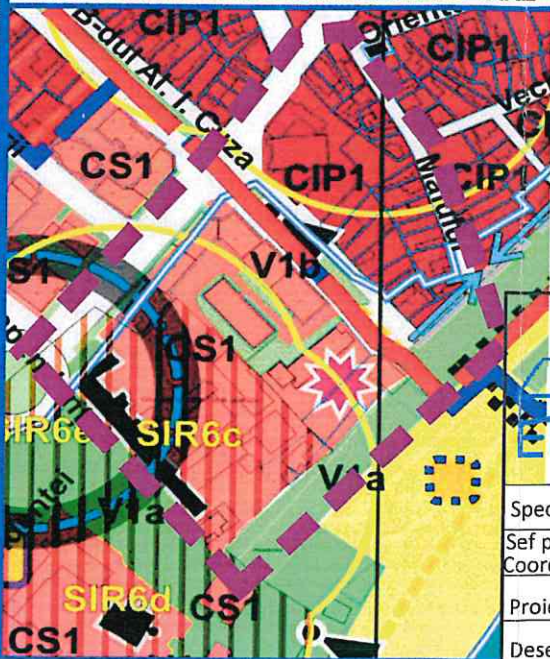
IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general
Isa - subzona cu constructii administrative
Isc - subzona cu constructii comerciale
Isi - subzona cu constructii de invatamant

P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie

INDICATORI URBANISTICI ADMISI PRIN P.U.G. 2001:

- locuinte amplasate in zona centrala: POT max = 80%
- zona locuinte P - P+2: POT max = 35%
- zona rezidentiala cu mai mult de 3 niveluri: POT max = 20%
- zona mixta - locuire + comert: POT max = 70%
- institutii publice + servicii: POT max = 85%

DETALIU DIN P.U.G. IN CURS DE APROBARE



C - ZONA FUNCTIUNILOR CU CARACTER CENTRAL
CS - subzona functiunilor cu caracter central situata in afara zonei istorice protejate, in prelungirea acestora sau in locatii dispersate
CS1 - functiuni cu caracter central situate pe un parcalar urban constituit, predominant institutii, servicii, comert, administratie cu caracter reprezentativ, cu rol de intarire si prelungire a zonei centrale

POT max = 70% CUT max = 2.5

CIP - subzona centrala istorica protejata
CIP1 - Centrul istoric Braila cuprins intre bd. Al. I. Cuza si faleza Dunarii

POT max = 45% CUT max = 2.25

V - Zona spatiilor libere si plantate
V1 - subzona spatiilor plantate publice
V1b - parcuri si gradini amenajate pentru relaxare si agrement aflate in zona istorica protejata

POT max = 15% CUT max = 0.2

S.C. ED COM '96 SRL

CIF 8518149
J13/1522/1996

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

"CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIONE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER

Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2

Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.

Titlul plansei

INCADRARE IN PUG

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara
Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE		1:
Coordonator urbanism			
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data
Desenat	M. UNGUREANU		08/2023

Pr. nr.

5 /2022

Faza

PUZ

Pl. nr.

U 01

LEGENDA

LIMITE

LIMITA INTRAVILAN CF. P.U.G. BRAILA APROBAT 2001

LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI BRAILA

LIMITA ZONEI CE AGENERAT PU.Z. - ZONA PROTEJATA "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA" - BR-s-B-02062 - CF. LISTA I.N.M.I. 2004

LIMITA ZONA DE PROTECTIE A ZONEI PROTEJATE - BR-s-B-02096

LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLUL "STR. EREMIA GRIGORESCU" - BR-II-s-B-02107

LIMITA ZONA DE PROTECTIE MONUMENT ISTORIC IZOLAT

LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 1

LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 2

LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 3

LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 4

LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 5 (vezi pl. 7, Ba, 7, B)

LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA - ZIR 6 (vezi si pl. 7, Aa)

LIMITA DE SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA (SIR)

ZIR 1

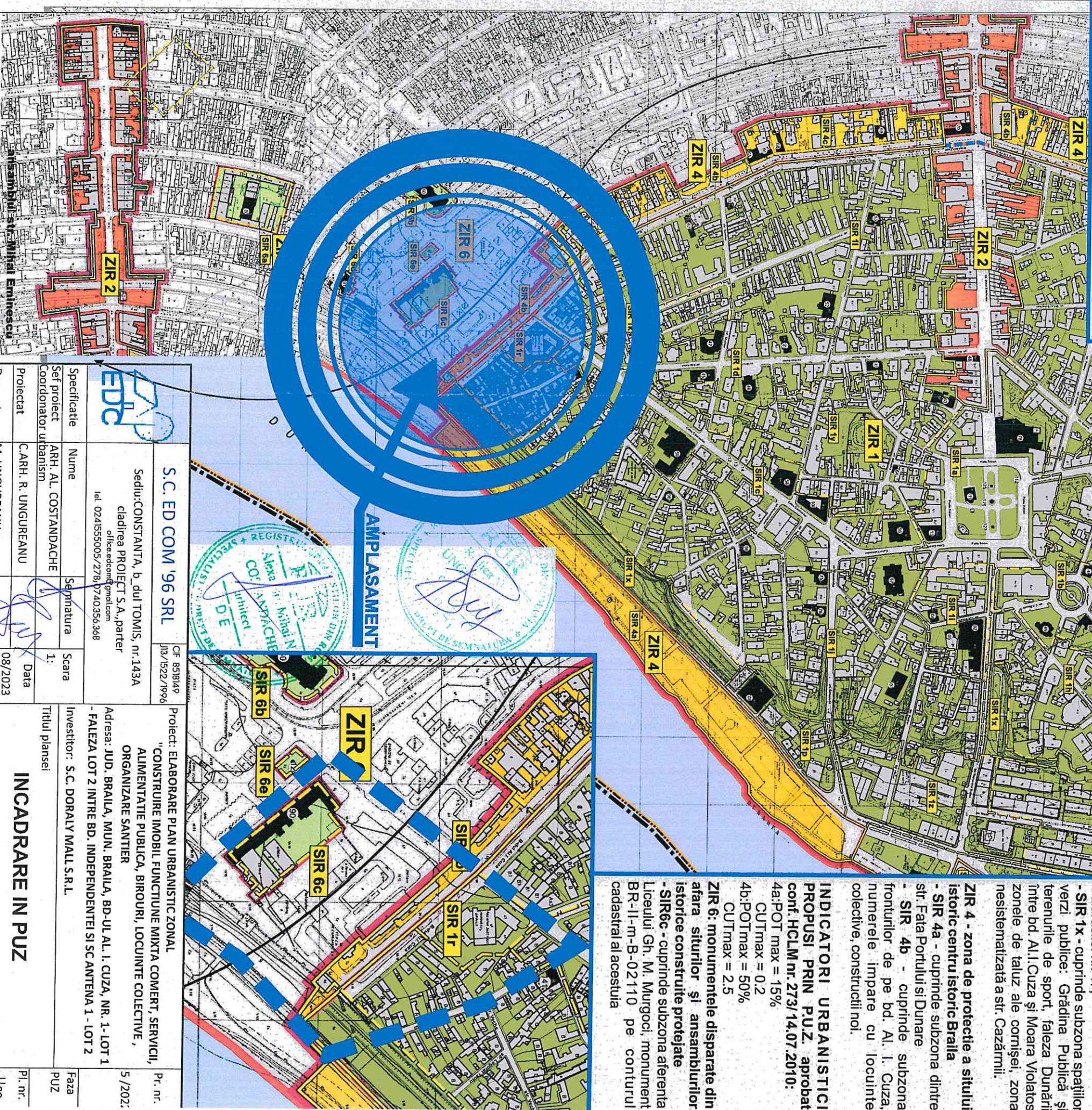
NUMAR ZONA ISTORICA DE REFERINTA (ZIR)

SIR 1a

CONSTRUCTII CLASATE CA MONUMENTE ISTORICE NR. CRT. CF. LISTA I.N.M.I. / 2004

CONSTRUCTII EXISTENTE

STRAZI EXISTENTE



ZIR 1 Centru istoric Braila cuprins
entre bd. Al. I. Cuza și faleza
Dunarii:

- SIR 1r - cuprinde zona Calea Calarasilor nr. 47;
- SIR 1x - cuprinde subzona spațiilor verzi publice: Grădina Publică și terenurile de sport, faleza Dunării între bd. Al.I. Cuza și Moara Violatos zonele de taluz ale cornișei, zona nesistemată a str. Cazărmlii.

ZIR 4 - zona de protecție a sitului istoric centru istoric Braila

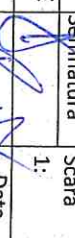
- SIR 4a - cuprinde subzona dintre str. Fata Portului și Dunare
- SIR 4b - cuprinde subzona fronturilor de pe bd. Al. I. Cuza, numerele impare cu locuințe colective, construcții noi.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PU.Z. aprobat conf. HCLM nr. 273/14.07.2010:

4a: POT max = 15%
CUT max = 0.2
4b: POT max = 50%
CUT max = 2.5

ZIR 6: monumentele disperate din afara siturilor și ansamblurilor istorice construite protejate

- SIR 6c - cuprinde subzona aferenta Liceului Gh. M. Murgoci, monument BR-II-m-B-02110 pe conturul cadastral al acestuia

		S.C. ED COM '96 SRL		CF. 858149 103/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL, FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1-LOT 1 - FALEZA LOT 2 ÎNTR-É BD. INDEPENDENȚEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2 Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.	Pt. nr. 5 /2022.
Sediul:CONSTANTA, b _dul TOMIS, nr.143A clădirea PROIECT S.A.,partner office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278/0740356368						
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Faza		
Set proiect	ARH. AL. COSTANDACHE		1:	PUZ		
Coordonator urbanism						
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 08/2023	Pi. nr. 1100		

EDC

AMPLASAMENT

103/1522/1996

08/2023



LEGENDA:

- Limita zonei de studiu
- Limita parcele ce a generat PUZ
- Limita PUZ "Centrul istoric al Municipiului Braila"
- Artare principale de circulatie

		S.C. ED COM '96 SRL		CF 859149 J10/1522/1996	
Sediul: CONSTANTA, b. dul TOMIS, nr. 143A cladirea PROIECT S.A., parter office@edcom96.ro tel. 024555005/278.07.40.356.368		Nume		Scara	
Specificatie		Nume		Scara	
Sef proiect		Nume		Scara	
Coordonator urbanism		Nume		Scara	
Proiectat		Nume		Scara	
Desenat		Nume		Scara	
C.ARH. R. UNGUREANU		C.ARH. R. UNGUREANU		C.ARH. R. UNGUREANU	
Data		Data		Data	
08/2023		08/2023		08/2023	
Titlu planse		Titlu planse		Titlu planse	
Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.		Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.		Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.	
Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL		Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL		Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL	
"CONSTRUIRE IMOBIL-FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANCTER		"CONSTRUIRE IMOBIL-FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANCTER		"CONSTRUIRE IMOBIL-FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANCTER	
Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1 - LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2		Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1 - LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2		Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1 - LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2	
Faza PUZ		Faza PUZ		Faza PUZ	
5 / 2022		5 / 2022		5 / 2022	
Pl. nr.		Pl. nr.		Pl. nr.	
U 03		U 03		U 03	

REGLEMENTARI PUG 2001 APROBAT

CE - ZONA CENTRALA: UTR nr. 19

LI - zona rezidentiala cu cladiri inalte (mai mult de 3 niveluri)

LM - zona rezidentiala cu cladiri P - P + 2

Lmu - subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general

Isc - subzona cu constructii administrative

Isc - subzona cu constructii comerciale

Isc - subzona cu constructii de invatamant

P - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perle de protectie

INDICATORI URBANISTICI ADMISI PRIN P.U.G. 2001: DE

• locuinte amplasate in zona centrala:

POT max = 80%

• zona locuinte P - P+2: POT max = 35%

• zona rezidentiala cu mai mult de 3 niveluri: POT max = 20%

• zona mixta - locuire + comert:

POT max = 70%

• institutii publice + servicii:

POT max = 85%

REGLEMENTARI PUZ APROBAT HCLM nr. 273/ 14.07.2010

ZIR 1 Centru istoric Braila cuprins entre bd. Al. I. Cuza si faleza Dunarii:

- SIR 1r - cuprinde zona Calea Calarasilor nr. 47;

- SIR 1x - cuprinde subzona spatiilor verzi publice: Grădina Publică și terenurile de sport, faleza Dunării între bd. Al. I. Cuza și Moara Violatos zonele de taluz ale cornisei, zona nesistemată a str. Cazarmii.

ZIR 4 - zona de protectie a sitului istoric centru istoric Braila

- SIR 4a - cuprinde subzona dintre str. Fata Portului si Dunare

- SIR 4b - cuprinde subzona fronturilor de pe bd. Al. I. Cuza, numerele impare cu locuinte colective, constructii noi.

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE PRIN PUZ, aprobat conf. HCLM nr. 273/ 14.07.2010:

4a: POT max = 15%

CUT max = 0.2

4b: POT max = 50%

CUT max = 2.5

ZIR 6: monumentele disparate din afara situirilor și ansamblurilor istorice construite protejate

- SIR 6c - cuprinde subzona aferenta Liceului Gh. M. Murgoci, monument BR-11m-B-02110 de centrul cadastral al acestuia

INCADRARE IN ZONA

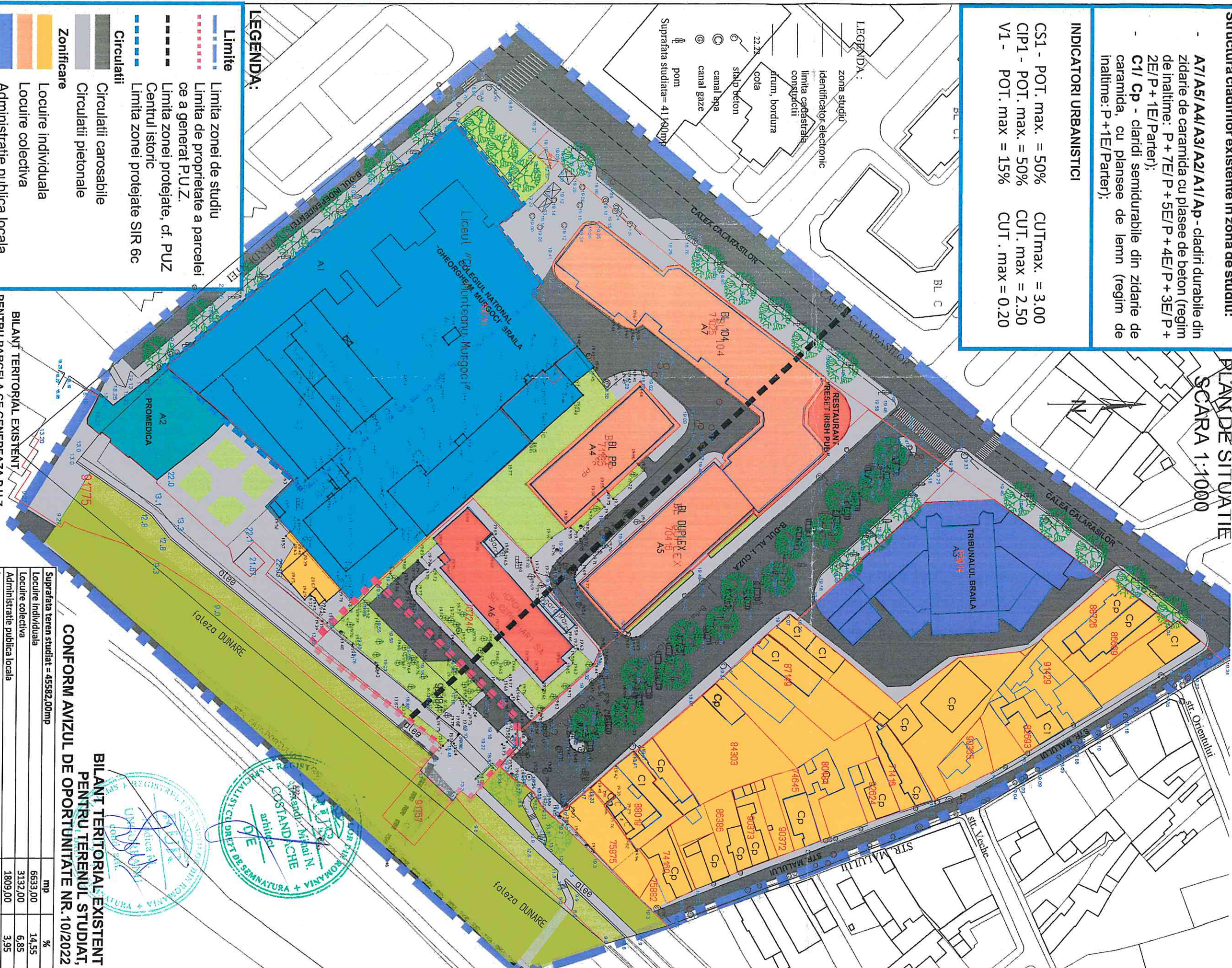
STRUCTURA CIACIIRIIOR EXISTENTE IN ZONA DE STUDIU:

- A7/A5/A4/A3/A2/A1/ Ap - cladiri durabile din zidarie de caramida cu plasee de beton (regim de inaltime: P + 7E/P + 5E/P + 4E/P + 3E/P + 2E/P + 1E/Parter);
- C1/ Cp - cladiri semidurabile din zidarie de caramida, cu plasee de lemn (regim de inaltime: P + 1E/Parter);

INDICATORI URBANISTICI

CS1 - POT. max. = 50% CUTmax. = 3.00
CIP1 - POT. max. = 50% CUT. max = 2.50
V1 - POT. max = 15% CUT. max = 0.20

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:1000



LEGENDA:

- Limite**
 - Limita zonei de studiu
 - Limita de proprietate a parcelei ce a generat P.U.Z.
 - Limita zonei protejate, cf. PUZ
 - Centrul istoric
 - Limita zonei protejate SIR 6c
- Circulatii**
 - Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
- Zonificare**
 - Locuire individuala
 - Locuire colectiva
 - Administratie publica locala
 - Invatamant
 - Sanatate
 - Servicii/ alimentatie publica
 - Spatii verzi amenajate
 - Arbori de aliniament
 - Constructie propusa spre desfiintare
 - Monument - Fostul Liceu de fete, azi Colegiul National "Gh. M. Murgoi" Cod LMI: BR-II-m-B-02110

BILANT TERITORIAL EXISTENT PENTRU PARCELA CE GENEREAZA P.U.Z.				Suprafata teren studiat = 45582,00mp			
Suprafata teren ce genereaza PUZ = 1398 mp	mp	%		Locuire individuala	mp	%	
Teren liber alient constructie destinata	137,32	9,80		Locuire colectiva	6633,00	14,55	
Spatii verzi amenajate	487,35	33,40		Administratie publica locala	3192,00	6,85	
Circulatii carosabile si pietonale	793,33	56,80		Invatamant	1809,00	3,95	
TOTAL	1398,00	100,00		Sanatate	7725,00	17,00	
				Servicii/ Alimentatie publica	644,00	1,40	
				Spatii verzi amenajate	2208,00	4,85	
				Alte functii, carosabil	5580,40	12,25	
				TOTAL	17650,60	39,15	
					45582,00	100	

S.C. ED COM '96 SRL
Sediu:CONSTANTA, b. dul TOMIS, nr.143A
cladirea PROIECT S.A.,parter
office.edcom@gmail.com
tel. 0241555005/278,0740556,368

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIONE MIXTA COMERT, SERVICIU, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER

Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1
- FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2

Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Data
Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE		1:1000	
Coordonator urbanism	CARH. R. UNGUREANU			
Proiectat				11/2023
Desenat	M. UNGUREANU			

SITUATIA EXISTENTA

Pr. nr. 5 /2023

Faza PUZ

Pl. nr. U 04

BILANT TERITORIAL EXISTENT
PENTRU TERENUL STUDIAT,
CONFORM AVIZUL DE OPORTUNITATE NR.101/2022



PUZ

CONSTRUIRE IMOBIL-FUNCTIUNE MIXTA, COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE SI ORGANIZARE SANTIER

Structura cladirilor existente in zona de studiu:

- A7/ A5/ A4/ A3/ A2/ A1 - cladiri durabile din zidarie de caramida cu plasee de beton (regim de inaltime: P + 7E/ P + 5E/ P + 4E/ P + 3E/ P + 2E/ P + 1E);
- C1/ Cp - cladiri semidurabile din zidarie de caramida, cu plansee de lemn (regim de inaltime: P + 1E/ Parter);

INDICATORI, CONFORM AVIZUL DE OPORTUNITATE

Servicii si locuinte

POT max = 50%
CUT max = 2.5

INDICATORI URBANISTICI PROPUZI

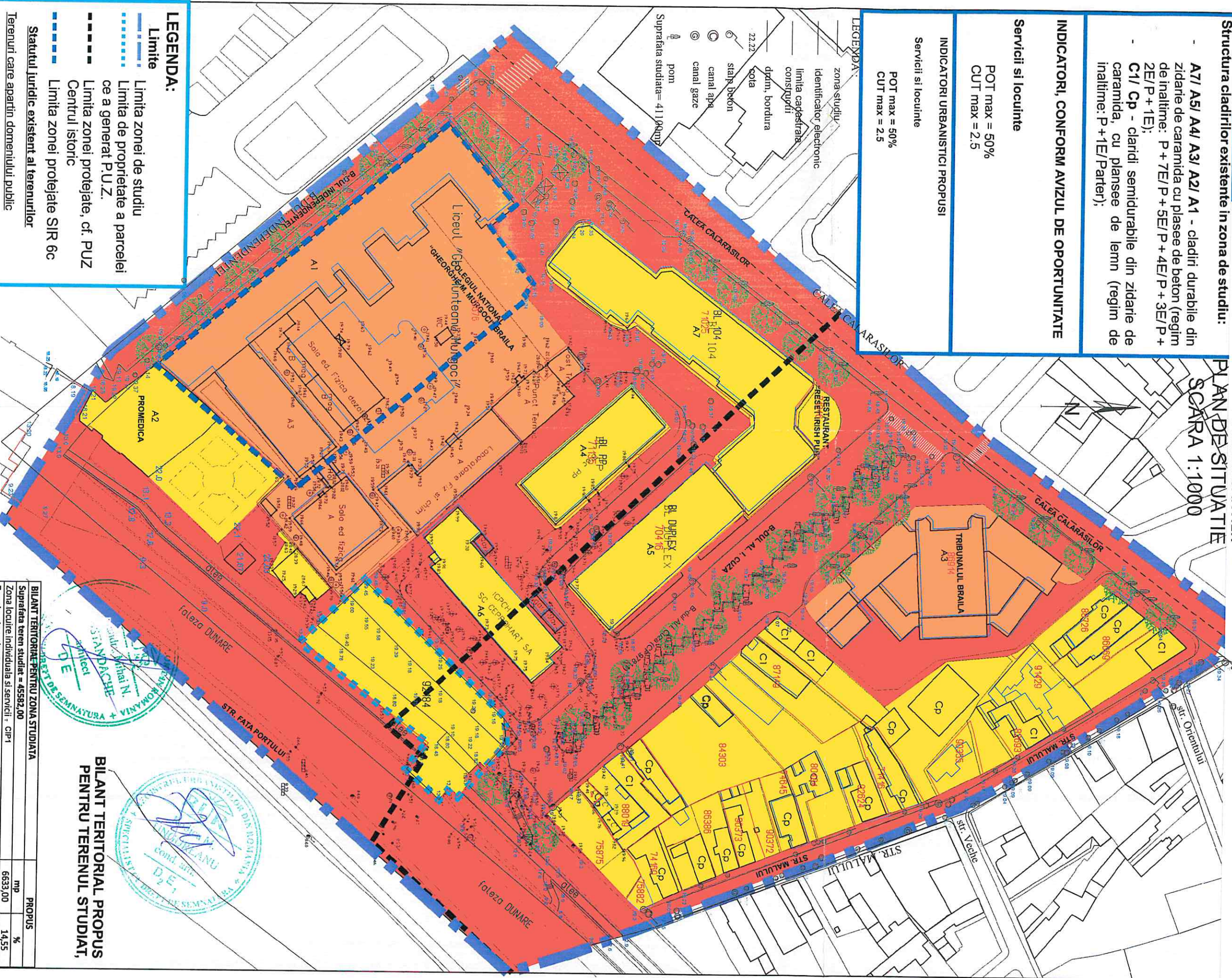
Servicii si locuinte

POT max = 50%
CUT max = 2.5

LEGENDA:

- zona studiu
- identificator electronic
- limita cadastrala constructii
- diam. bordura
- scara
- stalp beton
- canal apa
- canal gaze
- pom
- Suprafata studiata = 41100mq

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:1000



LEGENDA:

- Limite
- Limita zonei de studiu
- Limita de proprietate a parcelei ce a generat P.U.Z.
- Limita zonei protejate, cf. PUZ
- Centrul istoric
- Limita zonei protejate SIR 6c
- Statutul juridic existent al terenurilor
- Terenuri care apartin domeniului public
- Domeniul public de interes local
- Terenuri proprietate privata
- statului
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

BILANT TERITORIAL PROPUZ
PENTRU PARCELA CE A GENERAT P.U.Z.

Suprafata parcela P.U.Z. = 1398,00mp	mp	%
Imobili locuinte colective + servicii	510,00	36,50
Spati verzi amenajate	490,30	35,05
Alteii, trotuar, carosabili	397,70	28,45
TOTAL	1398,00	100

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA

Suprafata teren studiat = 45582,00	mp	%
Zona locuinte individuale si servicii - CIP1	6633,00	14,55
Zona locuinte colectiva si servicii - CIP2	4532,00	9,95
Zona cu caracter central - CSI	10823,00	23,75
Spati verzi publice amenajate si servicii - V1	5335,05	11,70
Spati verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuinte colective - V2	1367,00	3,00
Alteii, trotuar, carosabili - T	16891,95	37,05
TOTAL	45582,00	100

BILANT TERITORIAL PROPUZ
PENTRU TERENUL STUDIAT

Suprafata teren studiat = 45582,00	mp	%
Zona locuinte individuale si servicii - CIP1	6633,00	14,55
Zona locuinte colectiva si servicii - CIP2	4532,00	9,95
Zona cu caracter central - CSI	10823,00	23,75
Spati verzi publice amenajate si servicii - V1	5335,05	11,70
Spati verzi publice in cadrul ansamblurilor de locuinte colective - V2	1367,00	3,00
Alteii, trotuar, carosabili - T	16891,95	37,05
TOTAL	45582,00	100

S.C. ED COM '96 SRL		Sediul: CONSTANTA, b. du TOMIS, nr.143A	
cladirea PROIECT S.A., parter		office edcom@gmail.com	
Iel. 0241555005/2780740356.368			
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara
Set proiect	ARH. AL. COSTANDACHE		1:1000
Coordonator urbanism			
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		
Data		10/2023	
Titlul plansei		REGIM JURIDIC	
Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.		Pr. nr. 5 / 2022	
Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1-LOT 1		Faza PUZ	
- FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2		Pl. nr. U 07	



	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE , ORGANIZARE SANTIER Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2 Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L. Titlul plansei STUDIU VOLUMETRIC	Pr. nr. 5 /2022	
	Sediu:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A. parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278,0740.356.368				Faza PUZ	
	Specificatie	Nume	Semnatura		Scara	Pl. nr. U 08.1
	Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE			1:	
	Coordonator urbanism	C.ARH. R. UNGUREANU			Data	
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		11/2023			
Desenat	M. UNGUREANU					



	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE , ORGANIZARE SANTIER Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2 Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L. Titlul plansei	Pr. nr. 5 /2022
	Sediul:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278,0740356368				
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:	STUDIU VOLUMETRIC	Faza PUZ
Sef proiect Coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE				
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 11/2023		Pl. nr. U 08.2
Desenat	M. UNGUREANU				

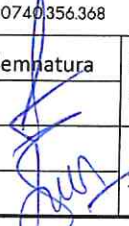


	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER		Pr. nr. 5 /2022
	Sediu:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278;0740.356.368			Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2		Faza PUZ
	Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:	Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.	STUDIU VOLUMETRIC
	Sef proiect Coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE		Data	Titlul plansei	
	Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		11/2023		
Desenat	M. UNGUREANU					Pl. nr. U 08.3



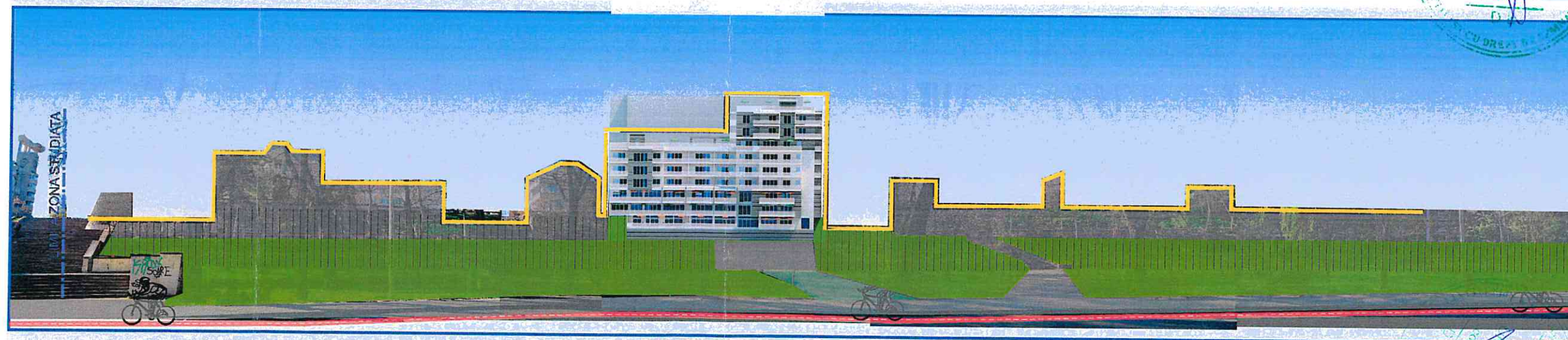
	S.C. ED COM '96 SRL		CF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE , ORGANIZARE SANTIER Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2 Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L. Titlul plansei	Pr. nr. 5 /2022
	Sediul:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278;0740.356.368				Faza PUZ
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:	STUDIU VOLUMETRIC	Pl. nr. U 08.4
Sef proiect Coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE		Data 11/2023		
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU				
Desenat	M. UNGUREANU				



	S.C. ED COM '96 SRL		CF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE , ORGANIZARE SANTIER Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2 Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L. Titlul plansei STUDIU VOLUMETRIC	Pr. nr. 5 /2022
	Sediul:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278;0740356368				Faza PUZ
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara		Pl. nr. U 08.5
Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE		1:		
Coordonator urbanism	C.ARH. R. UNGUREANU		Data		
Proiectat			11/2023		
Desenat	M. UNGUREANU				

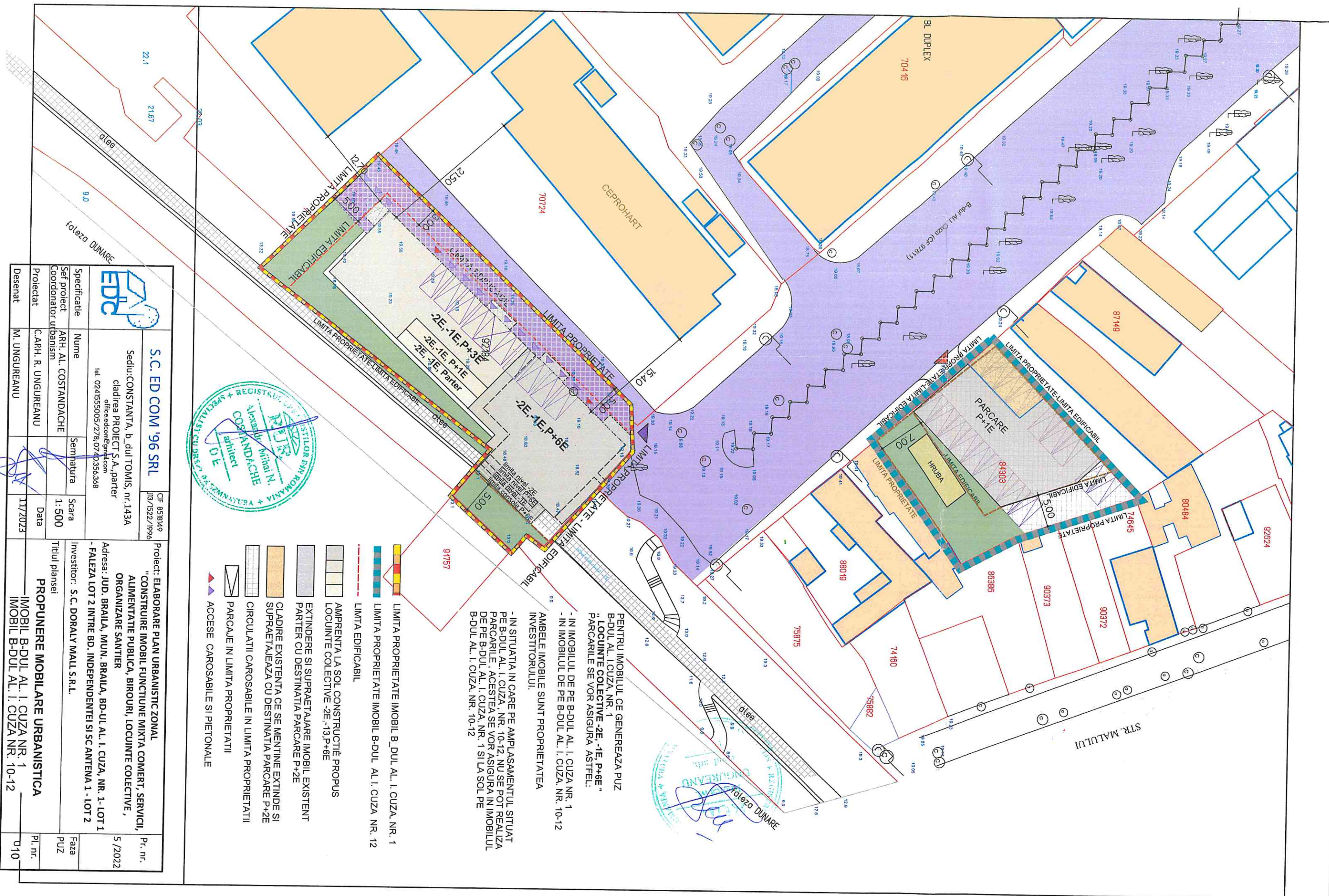


DESFASURARE FATADE:BD-UL CUZA



DESFASURARE FATADE: STR. FATA PORTULUI

	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1- LOT 1 - FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2 Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L. Titlul plansei	Pr. nr. 5 /2022 Faza PUZ Pl. nr. U 09
	Sediul:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278;0740.356.368				
Specificatie	Nume	Sempatura	Scara	DESFASURARI FRONTURI STRADALE	
Sef proiect Coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE		1:		
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 11/2023		
Desenat	M. UNGUREANU				



- LIMITA PROPRIETATE IMOBIL B_DUL AL. I. CUZA, NR. 1
- LIMITA PROPRIETATE IMOBIL B_DUL AL. I. CUZA NR. 12
- LIMITA EDIFICABIL
- AMPRENTA LA SOL CONSTRUCTIE PROPUS
- LOCURTE COLECTIVE -2E,-13,P+6E
- EXTINDERE SI SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT
- PARTIER CU DESTINATIA PARCARE P+2E
- CLADIRE EXISTENTA CE SE MENTINE EXTINDE SI SUPRAETAJEAZA CU DESTINATIA PARCARE P+2E
- CIRCULATII CAROSABILE IN LIMITA PROPRIETATII
- PARCAJE IN LIMITA PROPRIETATII
- ACCESSE CAROSABILE SI PIETONALE

PENTRU IMOBILUL CE GENEREAZA PUZ B-DUL AL. I. CUZA, NR. 1
"LOCURTE COLECTIVE -2E,-1E,P+6E"
PARCARILE SE VOR ASIGURA ASTFEL:
- IN IMOBILUL DE PE B-DUL AL. I. CUZA NR. 1
- IN IMOBILUL DE PE B-DUL AL. I. CUZA, NR. 10-12
AMBELE IMOBILE SUNT PROPRIETATEA INVESTITORULUI.
- IN SITUATIA IN CARE PE AMPLASAMENTUL SITUAT PE B-DUL AL. I. CUZA, NR. 10-12, NU SE POT REALIZA PARCARILE, ACESTEA SE VOR ASIGURA IN IMOBILUL DE PE B-DUL AL. I. CUZA, NR. 1 SI LA SOL PE B-DUL AL. I. CUZA, NR. 10-12

S.C. ED COM '96 SRL				CF 858149	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL		Pr. nr.
Sediul:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A				JR/1522/1996	"CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIONE MIXTA COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA, BIROURI, LOCURTE COLECTIVE, ORGANIZARE SANTIER		5/2022
cladirea PROIECT S.A.,parter					Adresa: JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, BD-UL AL. I. CUZA, NR. 1-LOT 1		
office.edcom@gmail.com					- FALEZA LOT 2 INTRE BD. INDEPENDENTEI SI SC ANTENA 1 - LOT 2		
Iel. 0241555005/27/8,0740356368					Investitor: S.C. DORALY MALL S.R.L.		Faza
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Data	Titlul plansei		Pl. nr.
Sef proiect	ARH. AL. COSTANDACHE		1:500				
Coordonator urbanism	C.ARH. R. UNGUREANU						
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU				PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA		
Desenat	M. UNGUREANU			11/2023	IMOBIL B-DUL AL. I. CUZA NR. 1		
					IMOBIL B-DUL AL. I. CUZA NR. 10-12		
							U10