

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
CONSILIUL LOCAL VICTORIA

Nr. 7 / 12.03.2026

PROIECT

HOTARAREA Nr. _____
din _____

**privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire hală și șopron
depozitare legume – fructe și împrejmuire pe trei laturi” beneficiar
SC.AGROMALLNA SRL**

Consiliul local Victoria întrunit în sesiunea ----- din -----;
Având în vedere referatul de aprobare al d-lui primar Albu Costel în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr. _____;
Văzând raportul de specialitate al compartimentului agricol, fond funciar, urbanism, înregistrat sub nr.1858/09.03.2026;

Având în vedere:

- raportul privind informarea și consultarea publicului asupra PUZ
„Construire hală și șopron depozitare legume – fructe și împrejmuire pe trei laturi” beneficiar SC.AGROMALLNA SRL întocmit de d-na Enișor Verginica având funcția publică de execuție INSPECTOR în cadrul compartimentului agricol, fond funciar, urbanism, înregistrat sub nr.1140/09.02.2026.

-avizul nr. 3/24.02.2026 emis de Comisia tehnică pentru analizarea și avizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului/urbanism și autorizarea executării lucrărilor de construcții din cadrul Consiliului Județean Brăila;

-avizul nr. 28/07.10.2025 emis de Comisia tehnică pentru analizarea și avizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului/urbanism și autorizarea executării lucrărilor de construcții din cadrul Consiliului Județean Brăila;

-avizul de oportunitate nr. 15/07.10.2025 emis de Instituția arhitectului șef din cadrul Consiliului Județean Brăila;

Având în vedere prevederile art.11 alin.(2) la normele metodologice din Ordinul nr.839/2009.

Având în vedere prevederile art.5 alin.(1) din ORDINUL nr. 2.701/2010 emis de MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

Văzând avizul consultativ al comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local:

1. activități economico – financiare, administrarea domeniului public și privat, agricultură;
2. activități social-culturale, învățământ, sănătate, muncă și protecție socială, protecție copii, culte, tineret și sport;
3. urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice .

Având în vedere prevederile art.129, alin.(6), lit.c) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

In temeiul art.139, alin.(3), lit.e) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal **Construire hală și șopron depozitare legume – fructe și împrejmuire pe trei laturi” beneficiar SC.AGROMALLNA SRL** comuna Victoria, sat Mihai Bravu, cvartal 7, parcelele 576,577,578,579,580,581, având nr.cadastral 76490, nr.carte funciară 76490, prevăzut în anexa care face parte din prezenta hotărâre.

Art.2. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă HCL Victoria nr.4 /11.02.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire hală și șopron depozitare legume – fructe și împrejmuire pe trei laturi” beneficiar SC.AGROMALLNA SRL.

Art.3. Prezenta hotărâre va fi adusa la cunostință publică de către compartimentul agricol, fond funciar, urbanism, comunicată Primarului comunei Victoria și Instituției Prefectului județul Brăila prin grija secretarului general comunei Victoria.

Inițiator
Primar
Costel Albu

Avizat
P. Secretar general al comunei
Irina Mihai

Această hotărâre a fost adoptată cu un număr de --- voturi, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție, îndeplinindu-se cerința de majoritate absolută.

Operațiunea	Data	Responsabil de procedură	Semnătura
Comunicarea către primar		Inspector Nistor Florina-Viviana	
Comunicarea către prefect			
Comunicare caracter individual			
Hotărârea produce efecte juridice			

S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 9912

reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0741487416

E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

**“CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE
LEGUME – FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN
PE TREI LATURI”**

JUD. BRAILA, COM. VICTORIA, SAT MIHAI BRAVU, NR. CAD. 76490

BENEFICIAR: S.C. AGROMALLNA S.R.L.

PROIECTANT: ARH. ANDREEA ALEXANDRA FRATIMAN

SEF PROIECT: - ARH. MIHAELA PASCU



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 9912

reprezentata de arh. Frăţiman Andreea-Alexandra

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0741487416

E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

"CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME – FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI"

JUD. BRAILA, COM. VICTORIA, SAT MIHAI BRAVU, NR. CAD. 76490

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- I. MEMORIU GENERAL
- II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

- U01 INCADRARE IN P.U.G. COMUNA VICTORIA
- U02 INCADRARE IN ZONA
- U03 SITUATIA EXISTENTA
- U04 REGLEMENTARI URBANISTICE
- U05 REGLEMENTARI - RETELE EDILITARE
- U06 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- U07 MOBILARE URBANISTICA

C. RIDICARE TOPOGRAFICA

D. STUDIU GEOTEHNIC



A. PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare
- 1.4. Necesitate si oportunitate

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 comunala
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
- #### **4. CONCLUZII**



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea proiectului	- CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME – FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI
Amplasament	- JUD. BRAILA, COM. VICTORIA, SAT MIHAI BRAVU, NR. CAD. 76490
Beneficiar	- S.C. AGROMALLNA S.R.L.
Faza de proiectare	- PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant	- ARH. ANDREEA ALEXANDRA FRATIMAN
Sef proiect	- ARH. MIHAELA PASCU

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 comunala, 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.

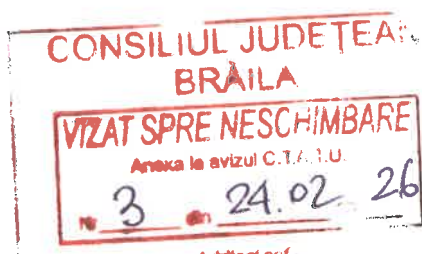
Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie in urmatoarele situatii:

- 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 CU nr. 16/07.02.2025, pentru „CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME – FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI”;
- 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.





S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de Jos", Braila-Galati, TNA. 9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie a avut ca baza de intocmire Certificatul de urbanism eliberat de Consiliul Judetean Braila, cu nr. 16/07.02.2025, pentru „CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME – FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI”, situat in judetul Braila, com. Victoria, sat Mihai Bravu, Cv 7, Parcelele 576, 577, 578, 579, 580, 581, nr. cad. 76490.

Conform extrasului de carte funciara nr. 76490, terenul studiat este in proprietatea beneficiarului Albu Malina Mariana, cu contract de superficie pe societatea AGROMALLNA S.R.L. Acesta este situat in intravilan si are categoria de folosinta „arabil”, cu o suprafata totala de 5891,00mp

Perimetrul ce face obiectul studiului se afla in intravilanul satului Mihai Bravu, in partea de nord-est.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- schimbarea functiunii, din locuire in zona mixta;
- reglementarea gradului de construire a terenului;
- rezervarea suprafetelor de teren necesare viitoarelor drumuri si parcare;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare;
- amenajarea spatiilor verzi;

1.3. Surse documentare

La aceasta data este aprobata documentatia P.U.G. COMUNA VICTORIA - 2000, judetul Braila, aprobat prin HCL nr. 35/2000.

Alte informatii au fost preluate de la:

- PUG Comuna Victoria – 2000;
- Primaria Comunei Victoria;
- Metodologia privind continutul cadru continut al documentatiilor de urbanism – in concordanta cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul proiect 222/2001, elaborat de Urbanproiect Bucuresti;
- documente surse internet.

Pentru elaborarea lucrarii proiectantul a mai consultat: legislatia in vigoare, STAS-urile si normativele in vigoare.

1.4. Necesitate si oportunitate

Prezenta documentatie are ca schimbarea functiunii, din zona rezidentiala in zona functiuni mixte.

Din punct de vedere urbanistic si functional:

Pentru dezvoltarea urbanistica si cresterea calitatii vietii populatiei de pe teritoriul studiat, documentatia propune noi functiuni mixte, de-a lungul drumului judetean DJ 212.

Din punct de vedere economic:

Investitia propusa poate reflecta cerintele si tendintele de dezvoltare ale zonei

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata este prevazuta prin PUG aprobat ca zona rezidentiala, insa in prezent, este lipsita de constructii, astfel confirmandu-se necesitatea unei schimbari care ar putea spori potentialul de dezvoltare a zonei de nord a localitatii.

2.2. Potential de dezvoltare

Amenajarea propunerii va putea crea o imagine favorabila a zonei, a bunastarii cetatenilor si a nivelului de trai. Investitia propusa reflecta cerintele si tendintele de dezvoltare a zonei.

Realizarea obiectivului va avea impact pozitiv, social si economic, asupra zonei si asupra comunitatii prin cresterea veniturilor la bugetul local din impozite si taxe.

2.3. Incadrarea in localitate

In prezent, comuna Victoria, judetul Braila, este formata din satele Victoria si Mihai Bravu. Este situata la limita sudica a judetului, la circa 60 km distanta de municipiul Braila.

Satele componente sunt amplasate in jurul vetrelor de sat istorice.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. este situat in partea de nord-est a satului Mihai Bravu, intravilan, de-a lungul drumului judetean DJ212.

Intreaga zona studiata are o suprafata totala de 25924,00 mp si este invecinata:

- La N: teren proprietate privata – nr. Cad. 83493;
- La V: Strada Ciresului (DJ 212);
- La S: teren proprietate privata – nr. Cad. 83499;
- La E: limita intravilan.

Terenul ce a generat PUZ este invecinat:

- La N: teren proprietate privata – nr. Cad. 83503;
- La V: Strada Ciresului (DJ 212);
- La S: teren proprietate privata – nr. Cad. 83492;
- La E: drum de exploatare.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Pozitia geografica a comunei:

Comuna Victoria este amplasata in partea de sud-est a judetului Braila si este strabatuta de la nord la sud de drumul judetean DJ 212 si de la est la vest de drumul comunal DC 24.

Se invecineaza cu urmatoarele comune:

- la nord cu orasul Insuratei si comuna Bertestii de Jos;
- la sud si est cu judetul Ialomita;
- la vest cu comuna Baraganul.



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 9912

reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0741487416

E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

Caracteristicile reliefului:

Comuna Victoria este situata pe malul stang al Dunarii, la limita a doua unitati morfologice: Lunca Dunarii si Terasa Brailei, incluzand si Lunca Calmatuiului.

Zona de lunca este caracterizata de altitudini absolute reduse (4-8m) si prezenta a numeroase brate parasite, privaluri, balti si zone mlastinoase.

Caracteristici hidrogeologice:

Din punct de vedere hidrogeologic zona prezinta doua strate de apa:

- stratul acvifer freatic, cantonat in aluviuni permeabile;
- stratul acvifer de adancime medie, ascensional, identificat in nisipurile si pietrisurile inferioare, la adancimi de peste 30m, separate de orizontul freatic superior, de un complex argilos.

In ceea ce priveste apele subterane (freactice), zona studiata se caracterizeaza prin prezenta la adancimi de cca. 3m, a unei panze de apa subterana cu nivel hidrostatic variabil pe verticala, sezonier.

Conditii climatice:

Zona comunei Victoria se caracterizeaza printr-o clima continentală, temperata, cu amplitutide mare a vibratiilor sezoniere si prin precipitatii cantitativ reduse.

Temperatura medie anuala este +10,7°C, iar cantitatea medie de precipitatii este de 450mm/an. Vantul dominant sufla cu intensitate moderata din directia NE.

Adancimea de inghet este de 0,9m, conform STAS 6054-77.

Caracteristici geologice:

Terasa Brailei prezinta in suprafata depozite loessoide cuaternare (Holocen superior), care includ depozitele loessoide ale terasei joase, acumularile aluvionare ale luncilor si nisipurile eoliene din regiune.

Din punct de vedere geologic, zona studiata apartine unitatii structurale Platforma Valaha la limita cu Orogenul Dobrogean. Fundamentul acestui teritoriu este eterogen.

Cuaternarul recent – Holocen superior – este dezvoltat in zona de lunca, fiind constituit din depuneri aluvionare/deluviale prafoase argiloase si nisipuri prafoase, local in amestec cu pietris. Grosimile acestor depuneri sunt relativ mici, cuprinse intre 2-15m.

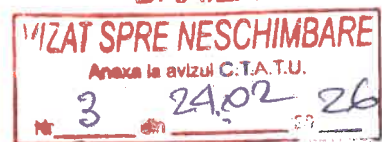
Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P100-1/2013, sunt acceleratia terenului pentru proiectare $a_s=0,25g$ cu $IMR=225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de control (colt) a spectrului de raspuns, $T_c=1,0$ secunde.

2.5. Organizarea circulatiei

Terenul pe care se propune investitia este amplasat la drumul judetean DJ 212, in partea de vest si la drumul de exploatare care margineste intravilanul satului in partea de est, cu posibilitatea asigurarii accesului din acestea.

Majoritatea drumurilor din zona studiata sunt neasfaltate, in afara de artera principala (DJ212).

CONSILIUL JUDEȚEAN
BRAILA



Arhitect șef,
2/5

2.6. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe categoria de folosinta a terenurilor in zona studiata este de teren curti constructii si teren arabil in intravilan (zona de locuinte).

Parcela ce a generat PUZ este libera de constructii

TABEL 1: BILANT TERITORIAL EXISTENT PENTRU ZONA STUDIATA:

Suprafata teren studiat = 25924,00 mp	mp	%
Suprafata zona functionala rezidentiala (terenuri arabile si curti-constructii in intravilan)	18925,00	73
Suprafata circulatii carosabile – drum judetean si drum de exploatare	6999,00	27
TOTAL	25924,00	100

2.7. Echiparea edilitara

Pe terenul studiat exista retele edilitare de alimentare cu apa, energie electrica si retea telecomunicatii, dar nu si de canalizare si gaze naturale.

Racordarea la utilitatile existente se va face in baza proiectelor de specialitate, avizate si aprobate.

2.8. Probleme de mediu

- *Relatia cadru natural – cadru construit:*

Terenul ce a generat PUZ se invecineaza la est cu zona protejata Natura 2000: ROSPA0111 – Berteștii de Sus - Gura Ialomiței.

- *Riscurile naturale si antropice*

Acest obiectiv constituie o interventie antropica fara impact major pentru pastrarea echilibrului ecologic in zona (a se vedea pct. 3.7 - *Protectia mediului*).

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate, in vederea rezolvarii problemelor de circulatie (a se vedea pct. 3.4 – *Modernizarea circulatiei*) si de echipare edilitara (a se vedea pct. 3.6 – *Echiparea edilitara*) nu vor prezenta riscuri pentru zona.

- *Valori de patrimoniu ce necesita protectie*

Nu este cazul.

2.9. Optiuni ale populatiei

Documentatia PUZ s-a elaborat tinand cont de cadrul legislativ si de Ordinul 2701/2010 privind *aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism*.

2.10. Disfuncționalități identificate în situația existentă

Disfuncționalitățile din zona sunt determinate de:

- zona virana;
- spatiu verde public neamenajat si neingrijit;
- carosabil neasfaltat;
- lipsa retelelor edilitare.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea Topografica: In scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumuri.

Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografica realizata.

Studiu geotehnic:

CONCLUZII SI RECOMANDARI

Terenul de fundare din amplasamentul studiat cuprinde un strat de umpluturi de 1,0-1,4m grosime, urmate de aluviuni cu consistenta redusa si compresibilitate ridicata, alcatuite din praf argilos, praf nisipos, argila prafoasa, argila si nisip prafos, intalnita pana la adancimea de investigare de 7m.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice, cantonat de aluviunile permeabile, are caracter ascensional si s-a stabilizat in foraje, la adancimi de 2,0-2,1m de la cota terenului. Sunt de asteptat oscilatii sezoniere ale acestui nivel de 1,0m, influentate preponderent de nivelul apelor raului Calmatui si fluviul Dunarea.

Orizontul aluvionar interceptat prezinta porozitate ridicata, compresibilitate mare in stare naturala si inundata.

Terenul se incadreaza in categoria celor cu fundare dificile.

In conformitate cu prevederile "Normativului privind documentatiile geotehnice pentru constructii", indicativ NP 074-2022, obiectivul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

Avand in vedere natura terenului de fundare, slabele lui caracteristici fizico-mecanice, sarcinile transmise de constructii terenului de fundare, pozitia ridicata a nivelului hidrostatic si caracterul variabil al acestuia, se recomanda, in vederea fundarii cladirii, imbunatatirea terenului conform studiului geotehnic realizat.

In proiectare si executie se vor respecta prevederile normativelor C 169-88, privind executarea lucrarilor de terasamente, C 29-85, privind imbunatatirea terenurilor de fundare slabe prin procedee mecanice, C 56-85, privind verificarea calitatii si receptia lucrarilor de constructii si instalatii aferente, precum si alte norme incidente.

Se recomanda a se prevedea o structura de rezistenta cat mai rigida pentru preluarea eventualelor tasari diferite. In cazul adoptarii fundatiilor izolate, acestea vor fi unite la partea superioara cu grinzi de rigiditate din b.a., dimensionate corespunzator.

Sistematizarea verticala a terenului din jurul constructiei va asigura colectarea, dirijarea, indepartarea apelor pluviale si evitarea stagnarii acestora, precum si fundarea sub limita adancimii de inghet.

Pentru dimensionarea sistemului rutier al platformelor propuse, precum si a cailor de acces, se recomanda a se lua in calcul o valoare a modului de elasticitate dinamic $E_p=70\text{MPa}$ si valoare de calcul $\nu=0,42$ pentru coeficientul Poisson.

Trecerea la turnarea fundatiilor este permisa numai dupa receptia consolidarii terenului de fundare cu perna de material granular prevazuta.

CONSILIUL JUDEȚEAN

BRAILA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la avizul C.T.A.T.U.

Nr. 3 din 24.02.26

Arhitect sof.

3.2. Prevederi ale PUG aprobat

- conform PUG aprobat, zona functionala propusa, in teritoriul studiat, este:

LM – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P – P + 2E

LMr - subzona rezidentiala cu cladiri de tip rural

Funcţiuni complementare admise ale zonei:

- institutii si servicii publice;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, parcaje.

POT maxim = 35%

3.3. Valorificarea cadrului natural

Implementarea proiectului este oportuna din punct de vedere al protectiei mediului si sanatatii populatiei.

Pe terenul PUZ, de categorie „arabil” se propune generarea unei zone cu functiuni mixte, in intravilan.

De-a lungul arterelor de circulatii existente in zona vor fi amenajate spatii verzi de aliniament.

Terenul ramas liber in incinta, va fi amenajat cu gazon, iar la limita cu drumul judetean vor fi plantati abusti ornamentali pentru ameliorarea poluarii vizuale si a aerului.

Pe langa componenta peisagistica a realizarii spatiilor verzi impuse prin RLU, daca avizele de mediu vor considera necesar, se pot planta arbori sau arbusti compensatorii.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul, atat pietonal, cat si auto, in incinta se va realiza din drumul de exploatare aflat in partea de est a terenului.

Se va amenaja o zona de parcare auto in incinta.

Drumul de exploatare este propus pentru modernizare si va fi asfaltat, fie cu imbracaminte din asfalt, fie cu piatra impermeabilizata cu solutie bituminoasa cationica;

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul PUZ se propune reconversia functionala a intregii zone studiate, din zona rezidentiala, in zona cu functiuni mixte (ZF08), care in viitor poate fi extinsa pana la extremitatea nordica a localitatii de catre administratia publica locala, printr-o alta documentatie de urbanism de tip PUZ.

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:

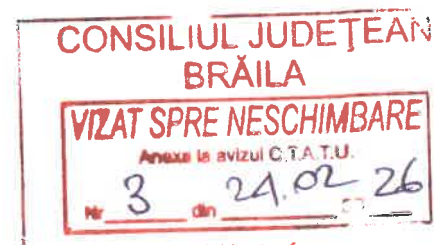
- ZFP08 - zona mixta :

POTmax = 50% CUTmax = 1,2 Regim maxim de inaltime = P+2E (12,00m)

- ZFP06 zona circulatii carosabile:

POTmax = 10% CUTmax = 0,1

Regim maxim de inaltime = conform normelor tehnologice



TABEL 2: BILANT TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ PENTRU ZONA STUDIATA:

Suprafata teren studiat = 25924,00 mp	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafata zona functionala rezidentiala (terenuri arabile si curti-construcții in intravilan)	18925,00	73	0	0
Suprafata zona mixta – ZFP08	0	0	18925,00	73
Suprafata circulatiei carosabile – ZFP06	6999,00	27	6999,00	27
TOTAL	25924,00	100	25924,00	100

Se propune realizarea unei hale metalice cu destinatia spatiu depozitare legume – fructe, cu regim de inaltime parter, in suprafata totala de 590,00mp (10,00m x 59,00m).

In fata halei se va amenaja o platforma acoperita de tip sopron. Sopronul va avea o suprafata totala de 415,00mp (7,00m x 59,00m).

Constructia halei va fi alcatuita din fundatii din beton, placa din beton armat, structura metalica (stalpi, grinzi si contravanturi), cu pereti exteriori din panouri de invelitoare tip sandwich.

Sopronul va fi realizat tot pe structura metalica si nu va fi inchis pe nici una dintre laturi.

Acoperisul se propune in doua ape, din tabla zincata.

Imprejmuirea terenului se va propune pe laturile de est, vest si sud, pe o lungime de 235,00ml. Aceasta se va face cu stalpi metalici si panouri din sarma bordurata, montate pe un soclu de beton armat.

TABEL 3: BILANT TERITORIAL PROPUȘ PENTRU PARCELA PUZ:

Suprafata teren ce a generat PUZ = 5891,00mp		
	mp	%
Suprafata totala construita	1005,00	17,06
Suprafata spatiu verde amenajat in incinta (gazon)	3373,00	57,26
Suprafata circulatiei pietonale	300,00	5,08
Suprafata circulatiei carosabile/ zona de parcare	1213,00	20,60
TOTAL	5891,00	100

POT_{min} = 17%

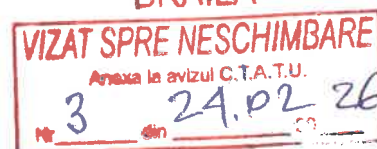
CUT_{min} = 0,17

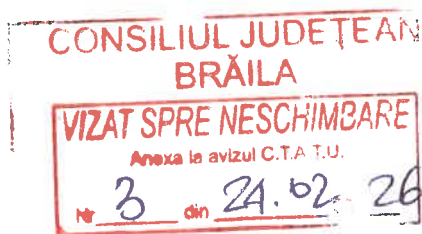
3.6. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului se va face prin bransare la rețeaua de distributie existenta pe DJ 212.

Alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor se va realiza prin rețeaua de hidranti stradali pozati conform NP 086/2005.





Arhitect șef,

Canalizarea

Apele menajere vor fi colectate și dirijate spre bazine vidanjabile ale fiecărui lot. Acesta se vidanjează periodic, iar apele uzate sunt transportate la stația de epurate.

Apele meteorice se vor colecta în bazine de retenție pe fiecare lot, de unde, o parte se va infiltra în sol, iar o altă parte va fi utilizată pentru irigarea spațiilor verzi.

Reteaua de canalizare se va extinde printr-un proiect în viitor.

Pentru o bună comportare în exploatare a spațiilor amenajate, va fi prevăzut cu un sistem de preluare-colectare, dirijare și evacuare la canalizare (sau în exteriorul incintei) a apelor de precipitații (trotuare etanșe, rigole, etc) pentru evitarea patrunderii acestora către terenul din jurul fundațiilor.

Alimentarea cu energie electrică

Se propune bransarea construcției noi la rețeaua electrică existentă din DJ 212.

Telecomunicații

Dacă se va dori pe viitor bransarea la rețeaua de telecomunicații din zonă, aceasta se va putea realiza din DJ 212.

Gaze naturale

Reteaua de gaze naturale se va extinde printr-un proiect în curs de implementare.

Gospodărie comunala

Deseurile menajere din cadrul gospodăriilor sau a celorlalte funcțiuni din zonă se vor sorta și depozita în europubele acoperite de unde vor fi ridicate și transportate de societăți cu care primăria încheie contract, la stația de transfer stabilă.

Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran, conform normelor tehnice în vigoare. Extinderea oricărei rețele edilitare se va face de către investitor, pe cheltuiala acestuia.

3.7. Protecția mediului

Din punct de vedere al funcțiunilor și al activităților ce se desfășoară în zonă studiată nu rezultă elemente care să modifice major factorii de mediu:

- Poluarea solului: nu se produc contaminări prin scurgeri accidentale; deseurile nu sunt de natură radioactivă sau de natură organică;
- Poluarea apei freactice: nu se produc contaminări deoarece nu există circulație liberă a apei uzată;
- Poluarea aerului: noxele produse sunt încadrate în normele admise de legislația în vigoare.

Toate aceste prevederi se vor realiza prin grija beneficiarului și a proiectantului obiectivului de investiții și vor fi incluse în documentațiile tehnice de execuție a investițiilor.

S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR "Dunarea de Jos", Braila-Galați, TNA.9912

reprezentată de arh. Frățiman Andreea-Alexandra

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0741487416

E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR "Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 9912

reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0741487416

E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

La terminarea lucrarilor prevazute de proiect, executantul lucrarilor va avea in vedere curatarea si amenajarea terenului pentru aducerea amplasamentului la o stare corespunzatoare precum si receptia finala a lucrarilor desfasurate.

3.8. Obiective de utilitate publica

In zona studiata s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

Proprietate publica

- Domeniul public de interes judetean (drumul judetean DJ 212)
- Domeniul public de interes local (drumul de exploatare)

Proprietate privata

- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;

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 Comuna Victoria 2000- aprobat, Codul Civil, RLU, OMS 536/97, HG 525/96 si legislatia in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce expliciteaza 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 Comunei Victoria.

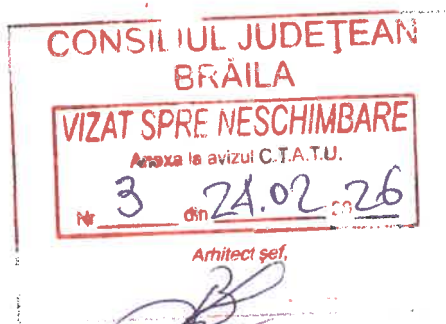
Conform legislatiei in vigoare, avizarea se face de catre organismele teritoriale interesate si se aproba de Consiliul Local al Com. Victoria, devenind prin aprobarea sa, act al administratiei publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabileste odata cu aprobarea sa.

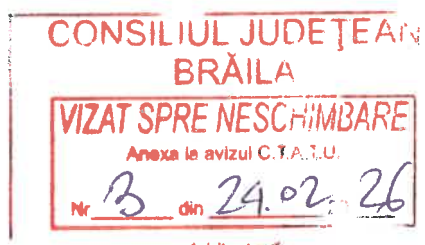
Valorificarea prezentei documentatii, in faza PUZ, presupune elaborarea in continuare de documentatii pentru obtinerea autorizatiei de construire si de executie.

arh. Frățiman Andreea-Alexandra



arh. Mihaela Pascu





S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR "Dunarea de Jos", Braila-Galati, TNA.9912

reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0741487416

E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

"CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME – FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI"

JUD. BRAILA, COM. VICTORIA, SAT MIHAI BRAVU, NR. CAD. 76490

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.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. Inaltimea constructiilor

II.6.3. Aspectul exterior al constructiilor

II.6.4. Parcaje

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

II.7.1. Amplasarea de spatii verzi

II.7.2. Imprejmuiri

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

III.1. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

- ZFP08 - zona mixta (locuire, comert, servicii);
- ZFP06 – zona circulatii carosabile (cai de acces, parcare, spatii pietonale).



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR "Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA.9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

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 localitatea Victoria 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, impreuna cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administratiei 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 HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME – FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI” stau:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat;
- ”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;



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA.9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

- 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;
- 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;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Hotararea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deseurilor;
- Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- 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;
- Legea nr. 123 / 2012 a energiei electrice si a gazelor naturale;

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza temei de proiectare, la solicitarea societatii S.C. AGROMALLNA S.R.L.

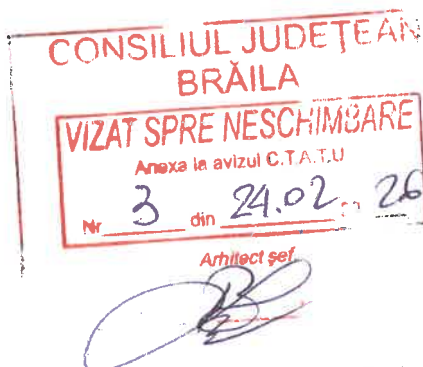
A fost emis certificatul de urbanism nr. 16/07.02.2025, pentru „CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME – FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI”.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica in procesul de elaborare, avizare si aprobare a Planului Urbanistic Zonal – ” *CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME – FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI*”, 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.



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR "Dunarea de Jos", Braila-Galati, TNA.9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

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.

Intreaga suprafata reglementata prin PUZ are o suprafata totala de **25924,00 mp** si se afla in intravilanul satului Mihai Bravu, comuna Victoria.

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

- ZFP08 - ZONA MIXTA (locuire, comert, servicii);
- ZFP06 - ZONA CIRCULATII CAROSABILE (cai de acces, parcare, spatii pietonale).

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

Proprietate publica

- Domeniul public de interes judetean;
- Domeniu public de interes local.

Proprietate privata

- 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

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc., depreciaza valoarea peisajului- natural sau antropizat - este interzisa.

Zona reglementata prin prezentul RLU este marginita de zona proteja Natura 2000 - ROSPA0111: Bertești de Sus - Gura Ialomiței.

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

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Victoria, 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.



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR "Dunarea de Jos", Braila-Galati, TNA.9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

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 și 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.

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.

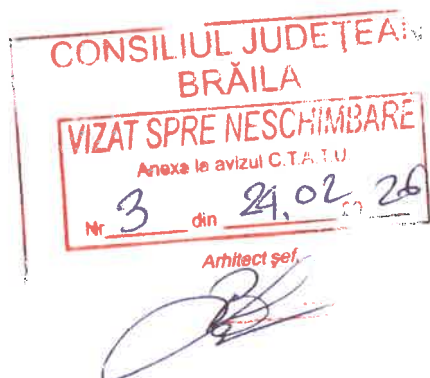
Utilizari admise cu conditii

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.



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA.9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

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 alinierile 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 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:

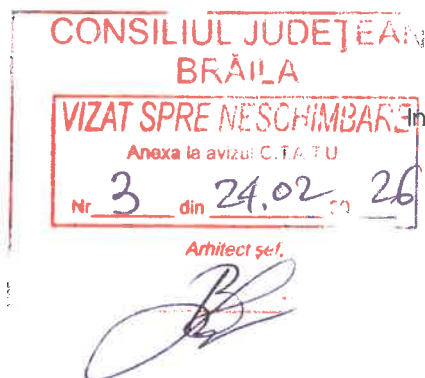
- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate;
- respectarea conditiilor generale 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 in 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.



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR "Dunarea de Jos", Braila-Galati, TNA.9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

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.

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 calculului astronomic 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.

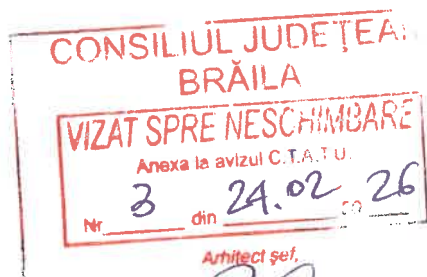
Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice.

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;



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR "Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

- 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.

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;

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;



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de Jos", Braila-Galati, TNA. 9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

Pentru curtile interioare mentionate, situate la diferente mai mari de 0,50 m (fara acces carosabil) se asigura numai acces pentru personalul de interventie (trecei 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;

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 sigurate 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 sunt piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulatiilor carosabile- latime 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.

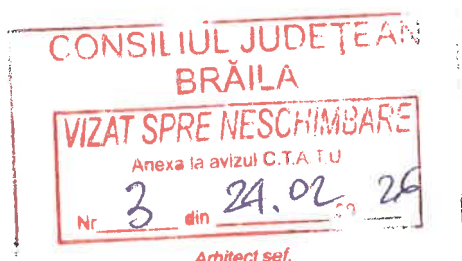
Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare precum si a celor care folosesc mijloace de transport nemotorizat.

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.



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de Jos", Braila-Galati, TNA.9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

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.

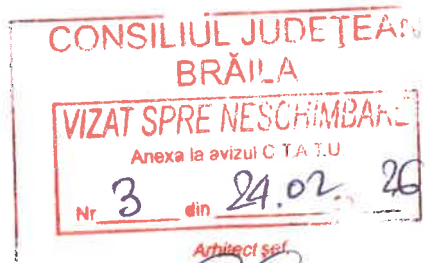
Pana la realizarea retelelor publice de apa-canal, in baza avizului de la Agentia de Mediu si Agentiei Nationale Apele Romane se poate accepta o solutie individuala de alimentare cu apa si/sau canalizare; dupa extinderea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele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

Se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela; de asemenea, se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural; pentru realizarea pavajelor in zonele cu trafic rutier si redus, in zonele de parcare pentru autoturisme precum si pentru alei pietonale si trotuare se vor prefera solutiile de pavaje permeabile.

Se recomanda utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermala in completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice si termice.

Utilizari interzise

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri pentru echiparea edilitara este interzisa.



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.
Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de Jos", Braila-Galati, TNA. 9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

II.6.1. Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului RLU, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minimum 20 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de minimum 500 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei; pentru lotizarile noi, se recomanda sa nu se depaseasca 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. 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.

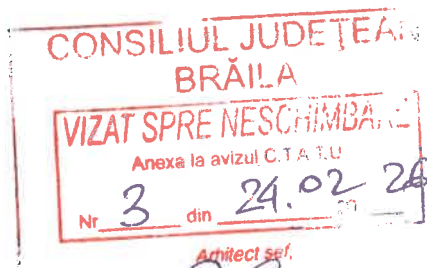
Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire. Densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001.

Conditii generale de construibilitate a parcelelor

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

- 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;
- 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.



Arhitect sef.

S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR "Dunarea de Jos", Braila-Galati, TNA. 9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

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.

In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor (dimensiuni inferioare celor prevazute de prezentul RLU), si in situatia in care apar cazuri specifice privind forma si dimensiunile parcelelor existente, autorizarea executarii constructiilor noi se va putea face cu respectarea unor documentatii de tip PUD intocmite pentru cazurile punctuale, precum si a normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.

II.6.2. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv a inaltimii maxime admise, stabilite in cadrul reglementarilor privind zonele functionale din cadrul prezentului RLU. In situatiile in care se prevad atat un regim maxim de inaltime, cat si o inaltime maxim admisa, aceste conditii trebuie indeplinite cumulativ.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In sensul prezentului RLU, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

II.6.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii, apartine spatiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, in vederea identificarii modului in care acesta urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale, va avea in vedere urmatoarele:

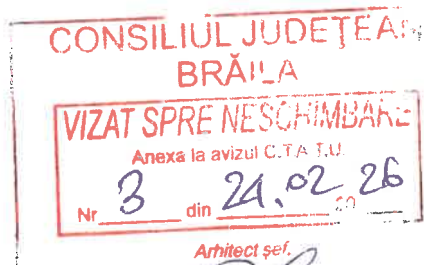
- conformarea constructiei;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;
- culorile ansamblului si ale detaliilor;
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

Tratamentul arhitectural al imprejurimilor 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 pariale a acoperisului, vopsitorii pariale, etc.) justificate de apartenenta la proprietari diferiti.

In vederea pastrarii si ameliorarii imaginii urbane in zona studiata:

- se interzice amplasarea spre strada a depozitelor;
- se interzice amplasarea constructiilor cu fatada posterioara spre strada;
- se interzic calcane orientate spre strada;



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR "Dunarea de Jos", Braila-Galati, TNA. 9912

reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0741487416

E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

- 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 fiecarei subzone functionale in parte, din prezentul RLU. Numarul de masini aferente constructiilor asa cum este in cadrul RLU, este minimal.

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 imprejuriri.

II.7.1. Amplasarea de spatii verzi

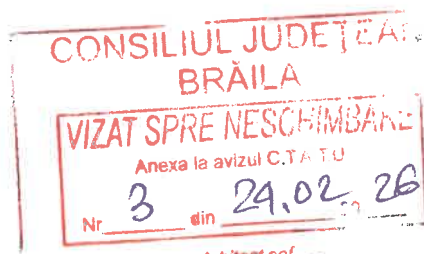
Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prezentului RLU. Este obligatorie respectarea procentului minim de spatii plantate reglementat pentru fiecare zona functionala.

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.

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



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR "Dunarea de Jos", Braila-Galati, TNA.9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

excluse 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.

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 25% din suprafata totala a terenului- spatii verzi cu rol decorativ si de agrement;
- 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.

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.

S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 9912

reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0741487416

E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

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 urmatoorii 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;

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;
- elemnetele 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.

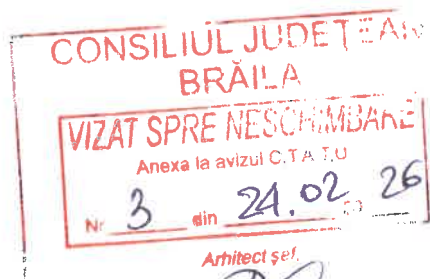
In cazul imobilelor cu utilizari care implica frecventa relativ ridicata a autovehicolelor combinata cu accesul controlat in incinta, situate pe artere apartinand tramei majore, portile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de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

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

Utilizari interzise

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor





S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA.9912

reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0741487416

E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Delimitarea finala a PUZ, propusa prin "Studiul de delimitare a zonei analizate", a fost stabilita astfel prin Avizul de oportunitate nr. 15/07.10.2025 si prin plansa anexa la prezentul aviz de oportunitate.

Teritoriul P.U.Z. „*CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME – FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI*” este cel figurat in Plansa nr. U03. – *SITUATIA EXISTENTA* si in Plansa U04. – *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

III.1. Unitati si subunitati functionale

Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele subzone functionale:

- ZFP08 - ZONA MIXTA (locuire, comert, servicii);
- ZFP06 – ZONA CIRCULATII CAROSABILE (cai de acces, parcare, spatii pietonale).

Fiecare dintre aceste subzone fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

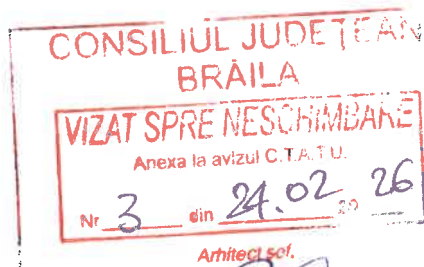
- Articolul 1 - Utilizari admise;
- Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari;
- Articolul 3 - Utilizari interzise;

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

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelor (suprafete, forme, dimensiuni);
- Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament;
- Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor;
- 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);



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR "Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA.9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

Reglementările cuprinse în Secțiunea IV, pentru fiecare din subzonele din prezentul PUZ, se vor corobora, obligatoriu și cu cele prevăzute la capitolul I (*Principii generale*), capitolul II (*Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*) și capitolului III (*Condiții de amplasare și de conformare a construcțiilor*) din prima parte a prezentului RLU.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

ZFP08 - ZONA MIXTA (locuire, comert, servicii)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri in regim de construire continuu (construcții insiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela);
- locuinte sociale cu maxim P+2E niveluri in regim de construire continuu sau discontinuu;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale;
- comert și servicii;
- alimentare publica;
- depozitare mic-gros;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- echipare edilitara corespunzătoare densității locuitorilor;
- parcuri, grădini publice- cf. normelor de specialitate.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

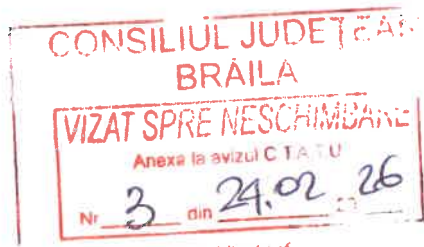
Pentru orice utilizari se va tine seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

În zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din suprafața construită desfășurată.

Activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, cu următoarele condiții:

- să nu genereze transporturi grele;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22:00;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

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



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA.9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

Articolul 3 - Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 5 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- realizarea unor false mansarde;
- autobaze;
- spalatorii chimice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- adancimea parcelei sa fie mai mare decat frontul la strada;
- dimensiunile minime ale parcelelor: 500mp;
- frontul la strada sa fie de minim 20,00 m pentru constructii dispuse izolat/ cuplat.

In cazul parcelelor ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrata prin PUD aprobat in conditiile legii.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile de locuit vor pastra aliniamentul existent in zona.

Constructiile cu alta destinatie decat cea de locuit, vor fi retrase cu 5,00m fata de drumurile publice de categoria I si II si la 2,00 m fata de drumurile publice de categoria III si IV.

Noile constructii in regim cuplat sa fie amplasate astfel incat sa nu se lase calcane vizibile;

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale (D_l) si posterioare (D_p) ale parcelelor

Pentru constructii cu destinatia locuinte se vor respecta urmatoarele:

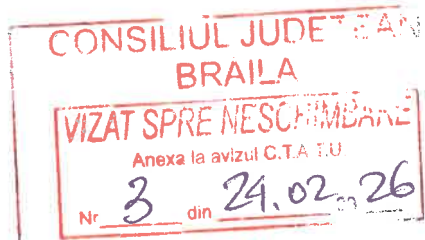
Se va pastra o distanta de minim 0,60 m (pentru constructii fara ferestre) si o distanta de minim 2,00 m (pentru constructii cu ferestre) in cazul in care o locuinta este amplasata fata de limita unei proprietati existente cu aceeasi destinatie. Pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor, pe una dintre laturile laterale, se va pastra o distanta de minim 3,00 m.

Constructiile principale vor fi retrase cu min. 5,00 m fata de limita posterioara a parcelei.

Se va pastra o distanta de minim 4,00 m in cazul in care o locuinta este amplasata fata de limita unei proprietati existente cu destinatia de comert, servicii, etc.

Pentru constructii cu destinatia comert, servicii, etc. se vor respecta urmatoarele:

Se va pastra o distanta de minim 4,00 m fata de limitele laterale ale parcelei si de minim 0,60 m fata de limita posterioara.



S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA.9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

In toate situatiile se va urmări ca prin retragerile fata de limitele laterale sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate.

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

Nu se vor amplasa mai mult de doua constructii principale pe parcela. Distanța între cladirile amplasate pe aceeași parcela va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_i=H/2$); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3.00 m, numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală.

Articolul 8 - Circulații și accese

Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6,00m lățime dintr-o circulație publică (dacă aceasta are o lungime mai mare de 100m), 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.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

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

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

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor

Înălțimea maximă a construcțiilor noi este de P+2E (maxim 12,00 m la cornisa).

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.

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

În toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura cladirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Pentru firme și afișaj se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare coordonate de autoritatea locală.

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 cladirilor, garajelor și anexelor.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Toate cladirile 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.

S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA.9912

reprezentata de arh. Frăţiman Andreea-Alexandra

Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj

Telefon: 0741487416

E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

La spatiile cu deservire auto, se va asigura preluarea si tratarea apelor uzate, de pe suprafetele carosabile in incintele construite, si deversarea lor la sistemul de canalizare existent/ propus.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

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.

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

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 – 1.2





S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA. 9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

ZFP06 – ZONA CIRCULATII CAROSABILE (cai de acces, parcuri, spatii pietonale).

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 TIR-uri, 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;

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

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

Nu este cazul.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Nu este cazul.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale (D_l) si posterioare (D_p) ale parcelelor

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA.9912
reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra
Adresa: Braila, Bd. Al. I. Cuza, Nr. 138-142, Etaj
Telefon: 0741487416
E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

Articolul 8 - Circulatii si accese

Nu este cazul.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Nu este cazul.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

H maxim = conform normelor tehnologice.

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Nu este cazul.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

Nu este cazul.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Toate circulatiile carosabile propuse vor fi realizate cu vegetatie de aliniament.

Articolul 14 - Imprejmuiri

Nu este cazul.



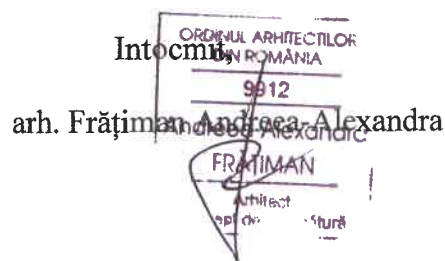
SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT max = 10%

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

CUT max = 0.1



Suprafata teren ce a generat P.U.Z. =	5891,00mp
Suprafata totala construita	1005,00
Suprafata spatiu verde amenajat in incinta	3373,00
Suprafata circulatiei pietonale	300,00
Suprafata circulatiei carosabile/ zona de parcare	1213,00
TOTAL	5891,00

BILANT TERITORIAL PROIECT PENTRU PARCELA P.U.Z.

Detentia	100
Proiectant	5,08
Set proiect	20,60
Specifice	57,26
mp	17,06
%	

S.C. BD. BOXDESIGN S.R.L.

CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME - FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI

MOBILARE URBANISTICA

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

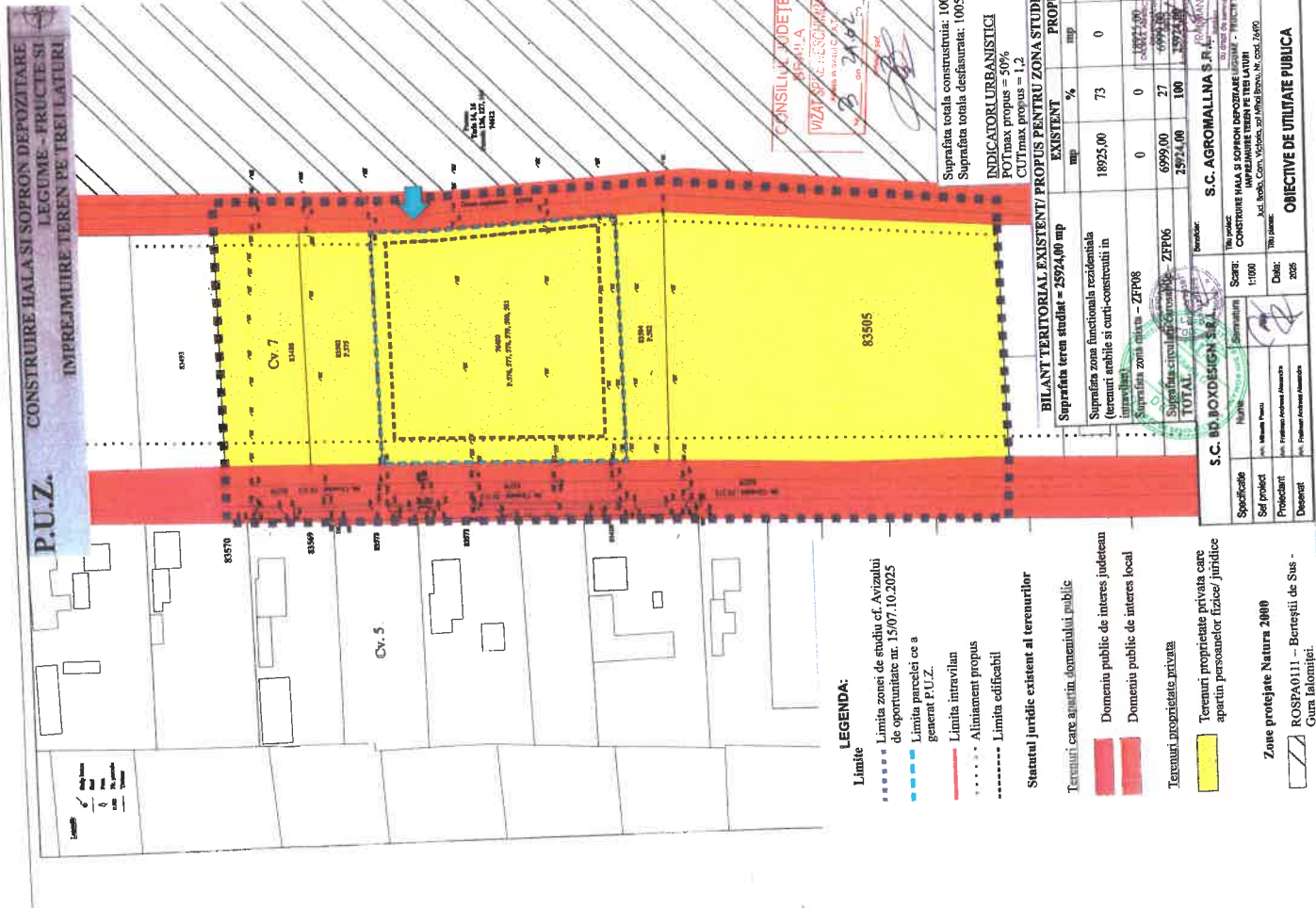
Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

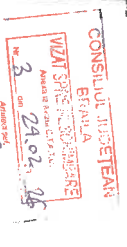
Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164

Parcela 126,127,164



 Write
 Erase
 Erase
 Erase



Limita zonei de studiu cf. Avizului
de oportunitate nr. 15/07.10.2025

Constructie propusă

EXISTENT

Retea alimentare cu apa potabila
Retea alimentare cu energie electrica
IEA 20kv

Bransament rețea alimentară cu apă

Zone protejate Natura 2000

 ROSPA0111 – Beteșii de Sus -
Gura Ialomiței.

Specificatie	Nume	Simbol	Statut	Tipul proiect
Sed proiect	Un. Statutului		1:1000	Jos. 1000
Proiectant	Un. Statutului			Jos. 1000
Datator	Un. Statutului		2005	Jos. 1000

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPOUS PENTRU ZONA STUDIATA				
Suprafata teren arabil - 25924,00 mp	EXISTENT	%	mp	PROPOUS
Suprafata zona functionala rezidentiala (terenui arabili si curti-construcii in intravilan)	18925,00	73	0	
Suprafata zona urbana - ZEPUR8	0	0		
Suprafata totala terenuri - 271706	65920,00	27	65920,00	
TOTAL	25924,00	100	25924,00	

S.C. AGROMALLA S.R.L.				
COMBINELE ITALIA SI DOPUNE IMPORTATELE DE LEMNA - PUNCTUL III				
Jos. 1000, Com. Vrancea, Jud. Vrancea, N. 500/1500				
REGISTRARI: SCRIPTURILE TRIMISE				

The image is a cadastral map of a rural area in Romania. It shows several land parcels, some of which are highlighted in red with yellow dots, indicating agricultural land. A blue arrow points to a specific parcel. The map includes various labels such as 'Cv. 5', 'Cv. 7', and 'Cv. 8'. A scale bar at the bottom indicates distances in meters. The map is oriented with North at the top.

Labels on the map include:

- Cv. 5
- Cv. 7
- Cv. 8
- 100m
- 200m
- 300m
- 400m
- 500m
- 600m
- 700m
- 800m
- 900m
- 1000m

Scale bar: 0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

Legend:

- 100m
- 200m
- 300m
- 400m
- 500m
- 600m
- 700m
- 800m
- 900m
- 1000m

Map title: CONSILIUL JUDEȚULUI HARGHITA

Limita zonei de studiu cf. Avizul
de oportunitate nr. 15/07.10.2025

- Limbia intravilan
..... Aliniamen propus
..... Limbia edificabil

Drum județean

Drum de exploatare

Acces auto/ pietonal în incintă

 Zona locuiente individuală

 Zona mixta (locuiente, comerț, servicii)

☐ Teren arabil in extravilan

Zone protejate Natura 2000

 ROSPA0111 – Beteșii de Sus -
Gura Ialomiței.

[illegible]

P.U.Z. CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME - FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI



CONSILIUL JUDEȚEA
BRAILA
VIZAT SPATELE ÎNCHINĂRII
24.02.24
3

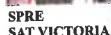
LEGENDA:

- Limita zonei de studiu cf. Arzului de oportunitate nr. 13/07.10.2025
- Limita parcelei ce a generat P.U.Z.
- Limita intravilan
- Accesibilitate
- Drum județean
- Drum de exploatare
- Funcțiuni
- Zona locuiri individuale
- Teren arabil în extravilan

BILANT TERITORIAL EXISTENT PENTRU ZONA STUDIU			
Suprafața teren studiat = 25924,00 mp	mp		
Suprafața zona funcțională rezidențială (vermuri arabile și carti-construcții în intravilan)	18915,00		
Suprafața circulații carosabile - drum județean și drum de exploatare	6919,00		
TOTAL	25924,00		
S.C. AGROMALLINA S.R.L.			
CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME - FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI			
Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 764			
categori de folosință a terenului este arabil			

Specificație	Nume	Im. proiect	Im. proiect
Sf. proiect	Suprafața teren studiat	25924,00	25924,00
Proiectant	Im. proiect	25924,00	25924,00
Desenat	Im. proiect	25924,00	25924,00

SITUAȚIA EXISTENȚĂ



 Limita zonei de studiu cf.
 Avizului de oportunitate nr. 15/07.10.2025
 Limita parcelei ce a generat P.U.Z.
 Limita intravilan

Accesibilitate

 Drum judetean (DJ 212)

 Drum de exploatare

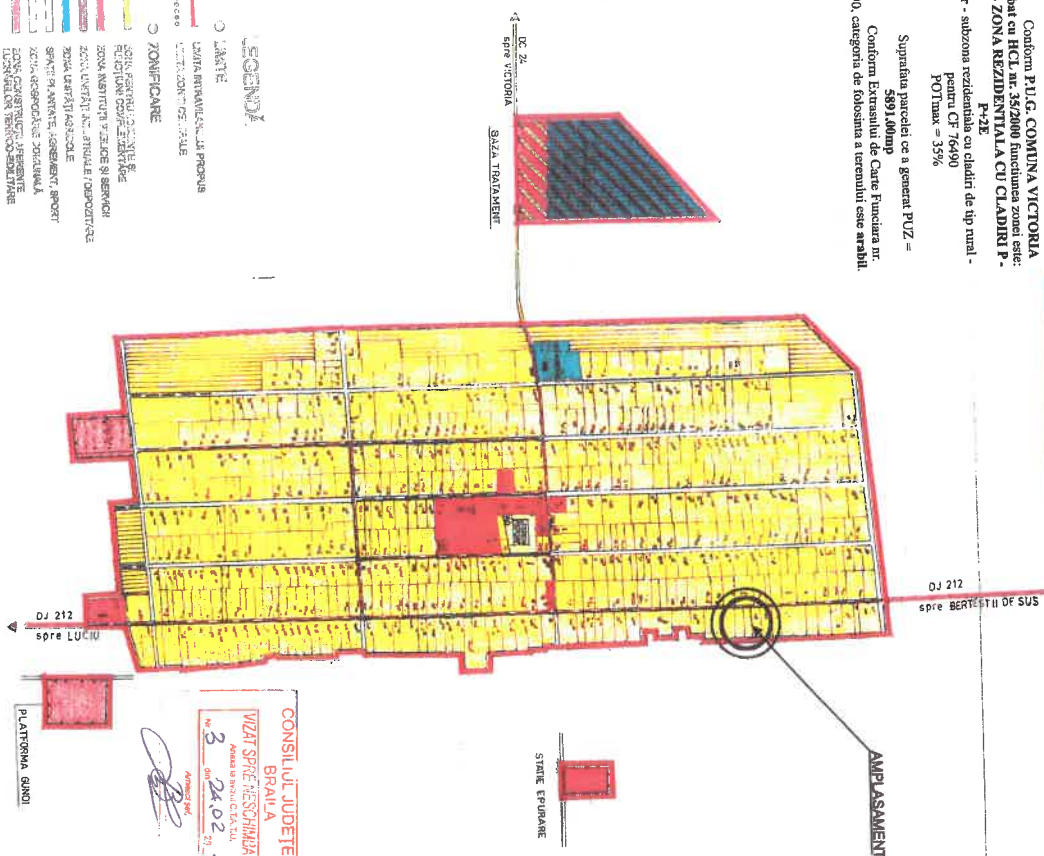
Suprafata parcelei ce a generat PUZ = 5891,00mp
Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 76490,
categoria de folosinta a terenului este arabil.

S.C. BD.BOXDESIGN S.R.L.		S.C. AGROMALLNA S.R.L.	
Specificatie	Nume	Semnatura	Stampă
Sof proiect	Art. 18/para. 1/le		
Proiectant	Art. 18/para. 1/le		
Desenat	Art. 18/para. 1/le		
		2025	
		INCADRARE IN ZONA	

Suprafața parcelei ce a generat PUZ =
5891.00mp
Conform Extrasului de Carte Funciara nr.
76490, categoria de folosința a terenului este arabil

Suprafata parcelei ce a generat PUZ =
5891,00mp

Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 76490, categoria de folosinta a terenului este arabi



SEND

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

DATA INTRAVALENTI IN PROPOSTA

7. ZONIFICARE

COLL PARTIAL: 22 MAY 84
FUNCTION CONF: EVERETT

ZORA INSTITUȚII ȘTIINȚE ȘI SERVICII
ZORA LIVRĂRII ÎN ATITUDINE / DEPOZIT/AC

NONA UNITAS NON PROLE
SPATIUM ANTATIS AGREMENT,

CONSTITUTIONAL AFFIDAVIT

3 ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

PROTECȚIE PE BAZA NORMELOR SANITARE ȘI
TEHNOLOGIE ÎN CONSTRUCȚIA DE CONSTRUCȚII

3. DATA

100-1000000
 100-1000000
 100-1000000

C STRAŽI

STRAZ PROJEKTU LARGHE
S'IMBROGNA
STRA PROJEKTU LARGHE

MIHAI BRAVU

S.C. BD.DOXDESIGN S.R.L.

S.C. AGROMALLINA S.R.L.

Specificitate	Scara:	Tip produs:
Natura	Scara:	CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME - FRUCTE SI LAPTE (AMPLIE TEREN PE TEI LÂNGA)

[illegible]

Osservati	Federico Arcidiacono	2005	INCADRARE IN P.U.G. COMUNA VICTORIA
------------------	-----------------------------	-------------	--