

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
CONSILIUL LOCAL VICTORIA

Nr. 4 / 09.02.2026

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 sesiune ----- 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.1147/09.02.2026;

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. 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.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 si 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. 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			

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA VICTORIA
PRIMAR

Nr. 1159 / 09.02.2026

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre

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

Primarul al comunei Victoria, județul Brăila,

Vazând raportul de specialitate al compartimentului agricol, fond funciar, urbanism, înregistrat sub nr.1147/09.02.2026;

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.

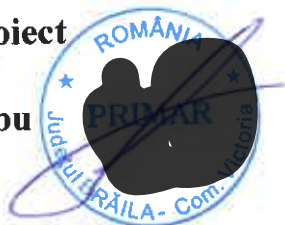
-avizul nr. 28/07.10.2025 emis de Comisia tehnică pentru analizarea și avizarea documentațiilor de amenajare a teritoriului/urbanism și autorizarea executării lucrărilor de construcții din cadrul Consiliului Județean Brăila;

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

Având în vedere prevederile art.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.

Avându-se în vedere caracterul normativ al proiectului de hotărâre a consiliului local, care reglementează o situație de urgență și care impune adoptarea unei soluții imediate, în vederea evitării unei grave atingeri aduse interesului public, potrivit art.7, alin.(13) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, îl supun adoptării consiliului local anterior expirării termenului de cel puțin 30 zile lucrătoare prevăzut la art.7, alin.(2) din aceeași lege.

Inițiator proiect
Primar
Costel Albu



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

F2 - Aviz de oportunitate eliberat de către Consiliul județean

ROMÂNIA
Județul **BRĂILA**
Consiliul Județean **BRĂILA**
DOSAR VII.A.3

Președintele Consiliului Județean,
Francisc I. CHIRIAC

(numele, prenumele și semnătura)

Ca urmare a cererii adresate de *1) S.C. AGROMALLNA S.R.L. reprezentat prin **ALBU MALINA - MARIANA**, cu domiciliul / sediul *2) în județul **BRĂILA**, municipiul / orașul / comuna **VICTORIA**, satul **VICTORIA**, sectorul -, cod poștal -, str. **NUFERILOR**, nr. 336, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 20267 din 01/10/2025,

*1) Numele și prenumele solicitantului:

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

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 15 din 07/10/2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru *3) **CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME - FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI**

*3) Denumirea investiției / operațiunii propuse.

generat de imobilul *4) **Jud. Braila, com. Victoria, sat Mihai Bravu, Cvartal 7, Parcela 576, 577, 578, 579, 580, 581, Nr. cad. 76490,**

*4) Date de identificare a imobilului - teren și / sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei *5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de teren proprietate privată - Nr. cad. 83493, la sud de teren proprietate privată - Nr. cad. 83499, la est de drum de exploatare - Nr. cad. 83908 și limita intravilan, la vest de drum comunal - Nr. cad. 82279.

*5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic / ~~cadastral~~ actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

ZF08 - ZONA MIXTA (LOCUIRE, SERVICII, COMERT)

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

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

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- Accesul auto si pietonal se va realiza din latura estica a parcelei, din drumul de exploatare c nr. cad. 82279.
- Parcajele auto in incinta se vor realiza conform Anexei nr. 5 din HG nr. 525/1996;
- Racordarea constructiei propuse la toate retelele edilitare necesare.

5. Capacitățile de transport admise

Tonaj auto maxim admis = categoria mica si medie.

6. ~~Acorduri~~ / Avize specifice ale organismelor centrale și / ~~sau~~ teritoriale pentru P.U.Z.

- Agentia pentru Protectia Mediului Braila;
- Distributie Energie Electrica Romania - Sucursala Braila;
- punct de vedere Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Dunarea" Braila.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Se vor prezenta urmatoarele:

- raportul informării și consultării publicului, realizat conform prevederilor Ordinului 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea Planurilor de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism.
- planul topografic al terenului, vizat O.C.P.I. Brăila și Procesul verbal de recepție O.C.P.I. Brăila;
- studiul geotehnic, inclusiv referatul de verificare a studiului.

Pieșele desenate se vor elabora în coordonate STEREO 1970 și se vor preda în formatul stabilit prin ordinul Nr. 904/2023 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism. Pentru consultarea normelor tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, accesați linkul https://cjbraila.ro/dm_cj/portal.nsf/AllByUNID/Norme-tehnice-privind-setul-de-date-spatiale-aferente-documentatiilor-de-urbanism-00036F36?OpenDocument de unde se poate descarca Ordinul nr. 904 din 15 mai 2023. Linkul se afla postat pe pagina web portal-braila.ro, secțiunea Amenajarea teritoriului și urbanism, normele tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 16 din 07/02/2025 emis de **CONSILIUL JUDEȚEAN BRAILA**.

Achitat taxa de 149 lei, conform Chitanței nr. 264 din 24/09/2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de ____/____/____.

Arhitect-șef*),
Bianca Oana LAZAR

*) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

Numar exemplare: 2

**FORMAT STANDARDIZAT DE PREDARE DOCUMENTATII DE URBANISM
PENTRU INTEGRARE IN BAZA DE DATE URBANE LA NIVELUL CONSILIULUI
JUDETEAN BRAILA**

Avand in vedere ca la nivelul Consiliului judetean Braila exista implementata o aplicatie informatica de management teritorial al judetului cu scopul de a gestiona in format STEREO 1970 toate documentatiile de urbanism precum si toate tipurile de documente emise de catre Consiliul Judetean cat si de UAT-urile din judet referitoare la certificate de urbanism, autorizatii de construire/desfiintare precum si avizele aferente, constituirea si intretinerea bazei de date geospatiale a judetului fiind una din atributiile ce revin Consiliului judetean.

In cosecinta, avand in vedere ca aplicatia informatica de tip GIS foloseste standardizarea modului de lucru la nivelul judetului, in urma analizei documentatiilor de urbanism PUG/PUZ/PUD existente pana in prezent in aplicatia GIS-Urbanism, coroborate cu indrumarul privind modul de intocmire a documentatiilor de urbanism nou aprobate sau aflate in lucru la proiectanti, **va solicitam ca incadrarea zonelor si subzonelor functionale din cadrul fiecarei documentatii sa se faca conform anexa nr 1 din Ordinul nr. 904 din 15 mai 2023**, piesele desenate se vor elabora in coordonate STEREO 1970 si **se vor preda in formatul stabilit prin Ordinul nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea si completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism. Pentru consultarea normelor tehnice **privind seturile de date spatiale** aferente documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, accesati linkul https://cjbaila.ro/dm_cj/portal.nsf/AllBvUNID/Norme-tehnice-privind-setul-de-date-spatiale-aferente-documentatiilor-de-urbanism-00036F36?OpenDocument, de unde se poate descarca Ordinul nr. 904 din 15 mai 2023.

Linkul se afla postat pe pagina web www.portal-braila.ro, sectiunea Amenajarea teritoriului si urbanism, normele tehnice privind seturile de date spatiale aferente documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism.

***NOTA** Toate documentatiile de urbanism au ca fundament de elaborare un plan topografic in coordonate STEREO 1970

Mentionam ca modul standardizat de lucru al acestor tipuri de documentatie sunt necesare in vederea preluarii reglementarilor urbanistice din zonele propuse, reglementari ce se vor reflecta in emiterea de Certificate de Urbanism la nivelul judetului.

Consiliul judetean Braila **poate pune la dispozitia tuturor proiectantilor de documentatii urbanistice o aplicatie informatica de tip GIS cu ajutorul caruia se poate verifica documentatia inainte de predare prin incarcarea acesteia in aplicatie si verificarea corectitudinii respectarii celor precizate mai sus.**

Prin intermediul aplicatiei **se poate verifica daca documentatia este lucrata corect in coordonate Stereo 1970, precum si daca toate propunerile urbanistice prezentate in partea desenate corespund cu partea scrisa a documentatie (verificare prin comparatie a anumitor elemente propuse cu elemente din baza de date exemplu extindere intravilan, etc).**

Pentru accesul in aplicatie fiecare proiectant v-a solicita un cont de acces pe baza de user si parola care va fi obtinut de la Compartimentul Banca de date urbane si GIS.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, **nerezpectarea** modului standardizat de predare a documentatiilor va duce la nereceptionarea acestor documentatii in cadrul comisiei CTATU.

ARHITECT SEF
Bianca Oana LAZAR

Intocmit
Ing. Iosif George
Ing. Arama Sorin



ROMANIA

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA

Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului/urbanism și avizarea pentru emiterea certificatelor de urbanism/autorizațiilor de construire/desființare

Nr 20267/A3439 din 07/10/2025

Dosar VII.A.4

AVIZ

Nr. 28 din 07/10/2025

Urmare cererii inregistrata la Consiliul Judetean BRĂILA cu nr. 20267, din 01/10/2025 solicitata de: **ALBU MALINA - MARIANA** reprezentant al S.C. AGROMALLNA S.R.L. cu domiciliul / sediul în județul BRĂILA, municipiul / orașul / comuna VICTORIA, sat VICTORIA, sectorul -, cod poștal -, strada NUFERILOR, nr. 336, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / fax -, e-mail -

În vederea emiterii,

Analizând documentația de urbanism, avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, în ședința din data de 03.10.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ FAVORABIL

pentru Aviz de oportunitate

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

situate în județul BRĂILA, municipiul / orașul / comuna VICTORIA, satul MIHAI BRAVU, cod poștal -, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -

și identificate prin CVARTAL 7, PARCELELE: 576, 577, 578, 579, 580, 581, NR. CAD. 76490

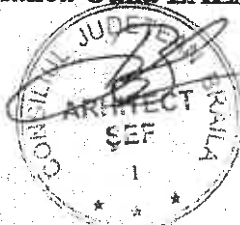
În baza prezentului AVIZ se poate emite Avizul Consiliului Județean Brăila/ Avizul structurii de specialitate pentru **CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME - FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI**

Taxa eliberare aviz 15 lei, conform Hotărârii Consiliului Județean Brăila nr. 300 din noiembrie 2024.

PRESEDINTE COMISIE

ARHITECT SEF AL JUDETULUI,

Bianca Oana LAZAR



Intocmit, 2 ex.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
Președinte
NR. 1302/A/184 din 05/02/2025
DOSAR VII-D-2

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 16 din 07/02/2025

**În scopul: CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME - FRUCTE SI
IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI **)**

Ca urmare a cererii adresate de*1) S.C. AGROMALLNA S.R.L. prin ALBU MĂLINA MARIANA , cu domiciliul*2) /~~sediu~~ în județul BRAILA, ~~municipiul~~ /~~orașul~~ / comuna VICTORIA, satul VICTORIA , sector -, cod poștal -, strada NARCISELOR , nr. 227, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 1302/A/184 din 22/01/2025,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☒ construcții situat în județul BRĂILA , ~~municipiul~~ / ~~orașul~~ / comuna VICTORIA, satul MIHAI BRAVU, sector -, cod poștal -, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) CARTEA FUNCARA 76490 VICTORIA , CVARTAL 7, PARCELA 576,577, 578, 579, 580, 581 , -,

În temeiul reglementărilor Documentatiei de urbanism faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Victoria nr.35/21.12.2000 prelungita cu hotărârea Consiliului Local Victoria nr.104/22.12.2023 cu valabilitate pana la aprobarea noului PUG.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat in intravilanul comunei Victoria si apartine buneficiarului Albu Malina Mariana conform act de alipire aut. nr.20/05.01.2024 emis de BIN Mitescu Marius Iulian mentionat in extrasul de carte funciara pentru informare nr.220/09.01.2024 emis de OCPI Braila.
Contract de superficie cu societatea AGROMALLNA S.R.L. conf Act Notarial nr. 1733/03.12.2024 emis de BIN Anghelache Andra- Astrid.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala: arabil, intravilan.
- Reglementarile fiscale sunt conform legislatiei in vigoare si a hotararilor consiliului local al comunei Victoria.
- Destinatia terenului:LM- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1,P+2.

3. REGIMUL TEHNIC:

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / ~~DESFINȚARE~~

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☒ AVIZ DIRECTIA DE
SANATATE PUBLICA
BRAILA

☒ DEER BRAILA.S.A.

☐ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie
termica

☐ transport urban

☐

☒ ACORDUL VECINILOR DIRECT AFECTATI DE DESTINATIA CONSTRUCTIEI

☒ PUNCTUL DE VEDERE AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUATII DE URGENTA
DUNAREA AL JUDETULUI BRAILA

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

☒ avizul primarului comunei VICTORIA

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

☒ STUDIU GEOTEHNIC INCLUSIV REFERATUL DE VERIFICARE AL STUDIULUI
GEOTEHNIC

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
(copie); A.P.M. BRAILA

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

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

☐

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,
Francisc Ion CHIRIAC



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Mioara DUTU

ARHITECT ȘEF,
Bianca Oana LAZAR

Întocmit: Mihalcioiu Amalia
Număr exemplare: 3

Achitat taxa de: 31.50 lei, conform Chitanței / O.P./ Card nr. 70 din 31/01/2025.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de
____/____/____.

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
Comisia tehnică pentru analizarea și avizarea
documentațiilor de amenajare a teritoriului/urbanism
și autorizarea executării lucrărilor de construcții
Nr 1302/A/184 din 05/02/2025
Dosar VII-D-4

AVIZ
Nr 118 din 05/02/2025

Urmare cererii înregistrată la Consiliul Județean BRĂILA cu nr. 1302/A/184 din 22/01/2025, analizata in cadrul comisiei CTATU din data de 31/01/2025, solicitată de S.C. AGROMALLNA S.R.L. prin ALBU MĂLINA MARIANA cu domiciliul / ~~sediu~~ în județul BRAILA ~~municipiul~~ / orașul / ~~comuna~~ VICTORIA, sat VICTORIA, sectorul -, cod poștal -, strada NARCISELOR, nr. 227, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / ~~fax~~ -, e-mail -.

În vederea emiterii certificatului de urbanism,

Analizând documentația ~~anexată formularului F-4~~ pentru emiterea certificatului pe baza căruia se va elibera autorizația de construire / ~~desființare~~, se emite următorul

AVIZ FAVORABIL

cu următoarele condiții:

Se vor solicita următoarele avize:

- Agenția de protecție a Mediului;
- AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA BRAILA ;
- DEER BRAILA.S.A. ;
- avizul primarului comunei Victoria;
- Acordul vecinilor direct afectati de destinatia constructiei;
- Studiu geotehnic inclusiv referatul de verificare al studiului geotehnic;
- Punctul de vedere al Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta Dunarea al judetului Braila;
- Planul de situatie (piesa desenata din cadrul DTAC) se va elabora pe suport topografic receptionat de OCPI, care va contine si inventarul de coordonate al punctelor de pe limita imobilului. Planul topografic va fi insotit de procesul verbal de receptie OCPI.
- Planul Urbanistic Zonal (PUZ) cu aviz de oportunitate, elaborat pe ridicare topografica receptionat de OCPI Braila, pentru schimbarea functiunii zonei prevazute in PUG.(zona predominanta de locuinte si anexe gospodaresti).

pentru lucrările: **CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME - FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI**

situate în județul BRĂILA, ~~municipiul~~ / orașul / comuna VICTORIA, satul MIHAI BRAVU, cod postal -, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. - și identificate prin: CARTEA FUNCIARA 76490 VICTORIA, CV.7, P. 576, 577, 578, 579, 580, 581

În baza prezentului AVIZ se poate emite certificatul de urbanism.

Taxa eliberare aviz 15.00 lei, conform HCJ nr 300 din 20.12.2023, chitanta numarul 70 din 2025.

ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI,
Bianca Oana LAZAR

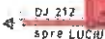


Întocmit: Mihalcioiu Amalia
Numar exemplare: 2

$$PO_{Tmax} = 35\%$$

5891,00 nap

categoria de folosință a terenului este arab



100

m

COCAINE AND LOCAL ANESTHETICS
FUNCTIONAL COMPLEMENTARITY

WALDE / DEPOSITARE

157

ELEMENT, SPORT

REFERENCES

PROTECETE PE LAZA NORMALON SANITARE

UNA DE COSTRUIRE

DATE RECEIVED

STYLZ PRODUCE PENTRU LARGHE
SI MICHINIZARE

CPA/BCE/NOA

2007

10

P.U.Z.

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

SPRE
SAT BERTESTI DE SUS



SPRE
SAT VICTORIA

SPRE
SAT LUCIUS ALIOMITA

LEGENDA:

- 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

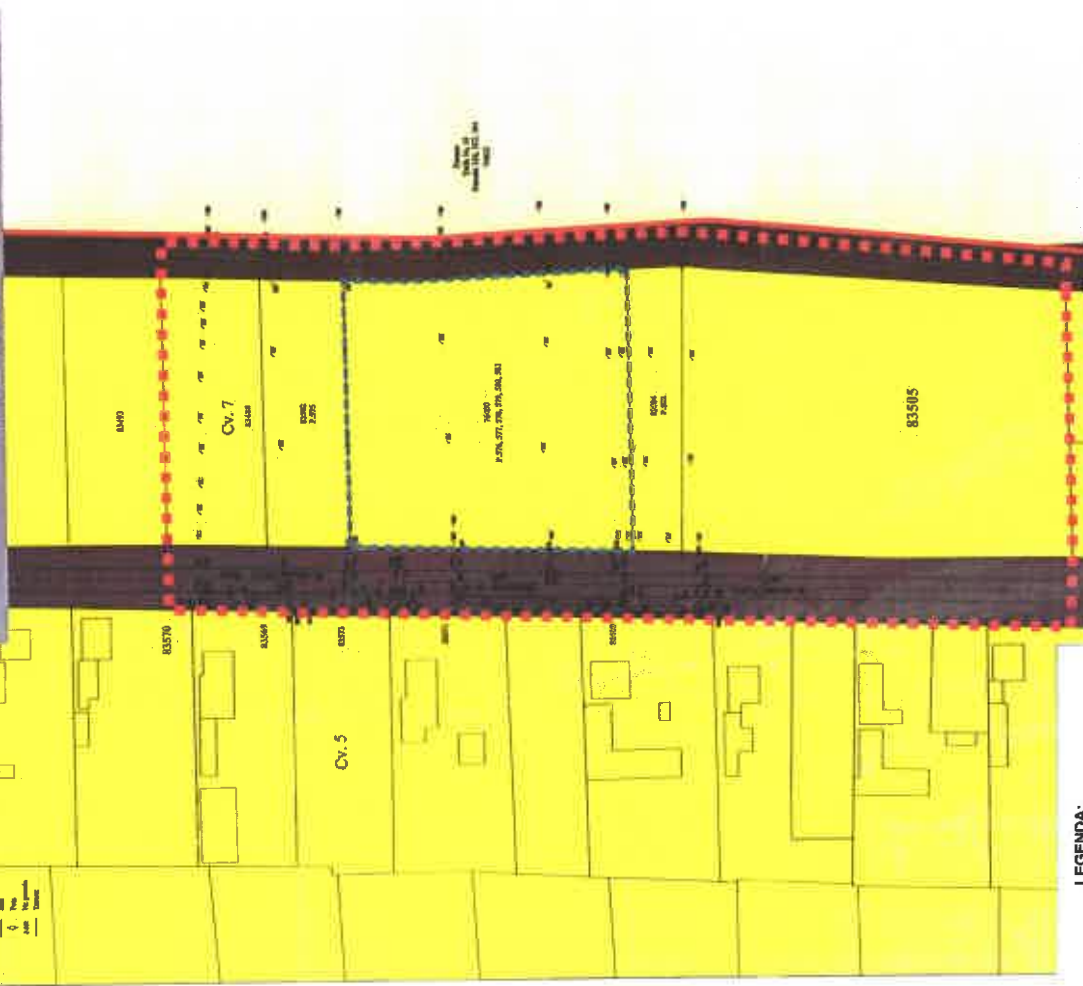
Suprafata parcelei ce a generat P.U.Z. = 5891,00mp
Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 76490,
categoria de folosinta a terenului este arabil.

S.C. ID. IOD DESIGN S.R.L.

S.C. AGROMALLNA S.R.L.

Specificatie	Nume	Activitate	Data	Titlu planșă	Pan
Set proiect	Id. IOD DESIGN S.R.L.	Proiectant	2025	CONSTRUIRE HALA SI SOPRON DEPOZITARE LEGUME - FRUCTE SI IMPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI	P.1
Proiectant	Id. IOD DESIGN S.R.L.	Proiectant	2025	INCADRARE IN ZONA	U.
Desenat	Id. IOD DESIGN S.R.L.	Proiectant	2025		

P.U.Z. CONSTRUIRE HALA SI SORPON DEPOZITARE
LEGIUME - FRUCTE SI
INPREJMUIRE TEREN PE TREI LATURI



LEGENDA:

- Limite**
- Limita zonei de studiu of. Avizului de oportunitate nr. 15/07.10.2025
 - Limita parcelei ce a generat P.U.Z.

- Accesibilitate**
- Limita intravilan
 - Drum județean
 - Drum de exploatare

- Funcțiuni**
- Zona locuințe individuale
 - Teren arabil în extravilan

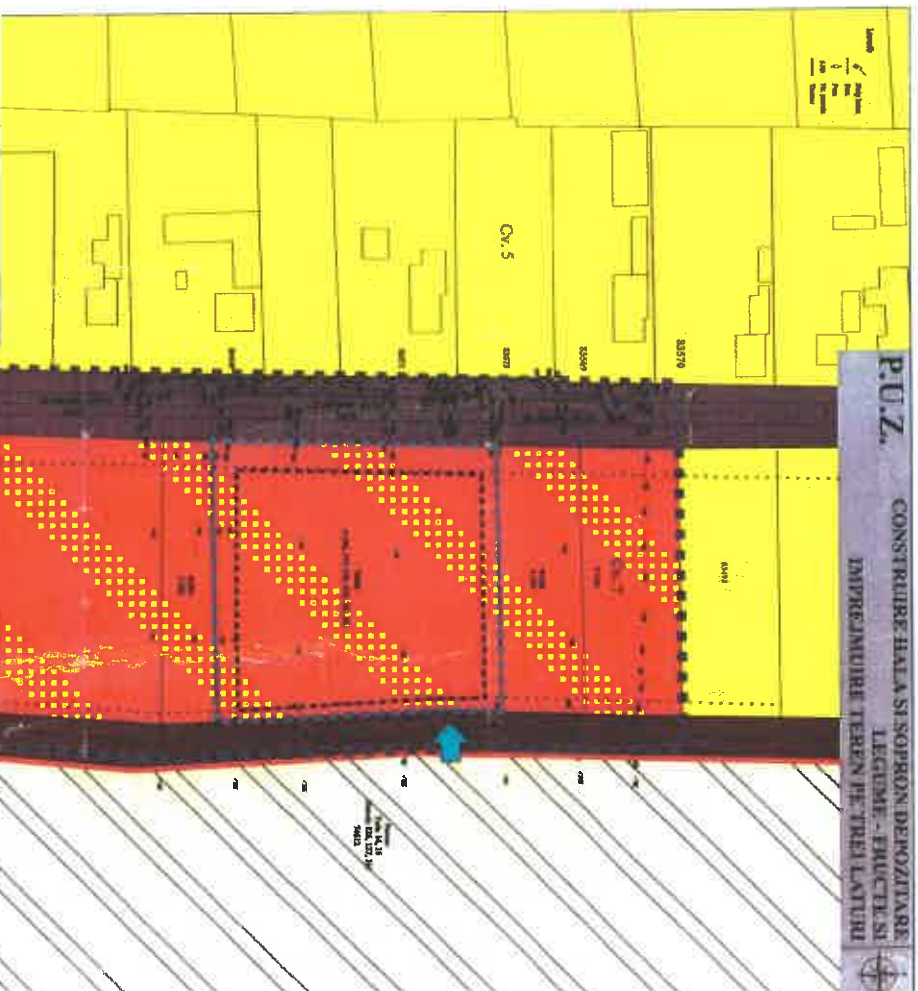
Suprafața parcelei ce a generat P.U.Z. = 5891,00mp
Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 76490,
categoria de folosinta a terenului este arabil.

BILANT TERITORIAL EXISTENT PENTRU ZONA STUDIAT.

	mp	%
Suprafața teren studiat = 25924,00 mp		
Suprafața zona funcțională rezidențială (terenuri arabile și curți-construcții în intravilan)	18925,00	73
Suprafața cîmpului arabil în extravilan - drum județean și drum de exploatare	6999,00	27
TOTAL	25924,00	100

S.C. BD. JOZEȘ		S.C. AGROMALLINA S.R.L.	
Specificat	100	100	100
Sof. proiect	100	100	100
Proiectant	100	100	100
Desenat	100	100	100

SITUATIA EXISTENTA



LEGENDA:

Limite

- Limita zonei de studiu cf. Avizului de oportunitate nr. 15/07.10.2025
- Limita parcelei nr. 15/07.10.2025 generat P.U.Z.
- Limita intravilan
- Aliniament propus
- Limita edificabil

Accesibilitate

- Drum județean
- Drum de exploatare
- Acces auto/ pietonal în incintă

Funcțiuni

- Zona locuințe individuale
- Zona mixta (locuințe, comerț, servicii)
- Teren arabil în extravilan

Zone protejate Natura 2000

- ROSPA011 – Beteștii de Sus - Căna Ialeșului.

Suprafața totală studiu = 1000,00 m²
Suprafața totală destinată = 1800,00 m²

INDICATORI URBANISTICI

POT (max. propus) = 50%

CUT (max. propus) = 1,2

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUS PENTRU ZONA STUDIATA:

Suprafața teren studiu = 2592,400 mp	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafața zona funcțională rezidențială (terenuri arabile și culturi-construcții în intravilan)	1892,00	73	0	0
Suprafața zona mixta - ZFP08	0	0	1800,00	73
Suprafața totală studiu existent - ZFP06	6992,00	27	1800,00	27
TOTAL	2592,40	100	1800,00	100

S.C. BD. JORDANCI S.R.L.

S.C. AGROMALIA S.R.L.

Specificație	1:1000	1:1000	1:1000
Sf. proiect	1:1000	1:1000	1:1000
Proiectant	1:1000	1:1000	1:1000
Domeniu	1:1000	1:1000	1:1000

REGLEMENTARI URBANISTICE

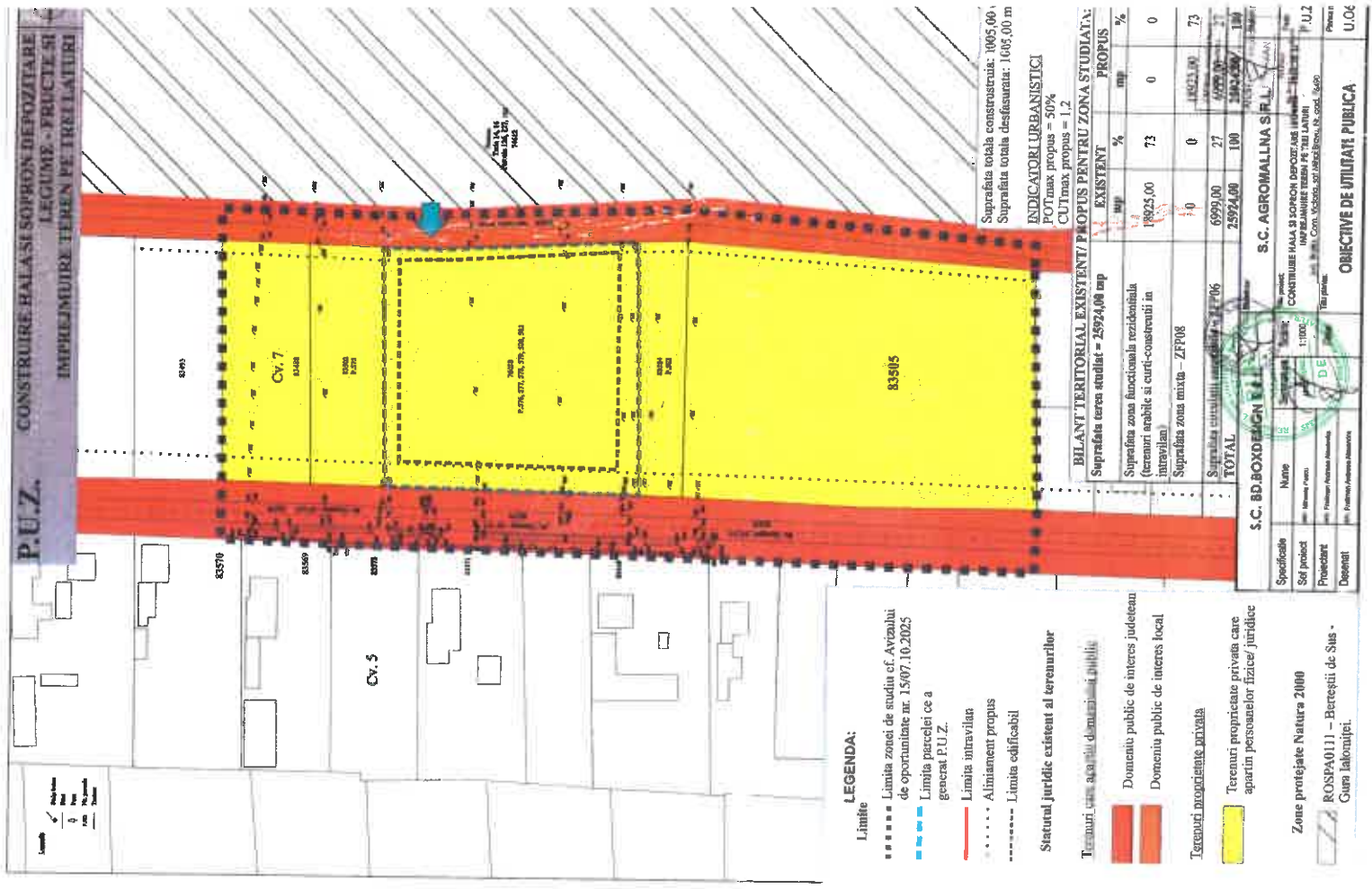
U.O.

**Legenda**

- Limita zonei de studiu propusa
- Limita zonei reglementata propusa
- Limita parcelei ce a generat PUZ
- Limita intravilan
- Parcele intabulate OCPI
- DJ 212
- Conducta apa CUP "Dunarea"
- Zona de protectie ROSPA0001

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
Arhitect Șef al Județului,
BIANCA ANA LAZAR





LEGENDA:

- Limita zonei de studiu cf. Avizului de oportunitate nr. 15/07.10.2025
- Limita parcelei ce a generat P.U.Z.
- Limita intravilan
- Alimentat propus
- Limita edificabil
- Statutul juridic existent al terenurilor
- Terenuri aparținând domeniului public
- Domeniu public de interes județean
- Domeniu public de interes local
- Terenuri proprietate privată
- Terenuri proprietate privată care aparțin persoanelor fizice/juridice
- Zona protejate Natura 2000

Statutul juridic existent al terenurilor

Terenuri aparținând domeniului public

Domeniu public de interes județean
Domeniu public de interes local

Terenuri proprietate privată

Terenuri proprietate privată care aparțin persoanelor fizice/juridice

Zona protejate Natura 2000

ROSPA0111 - Bercești de Sus - Gura Ialomiței

Suprafața totală construită: 1005,00 m²
Suprafața totală desființată: 1005,00 m²

INDICATORI URBANISTICI
POTmax propus = 50%
CUTmax propus = 1,2

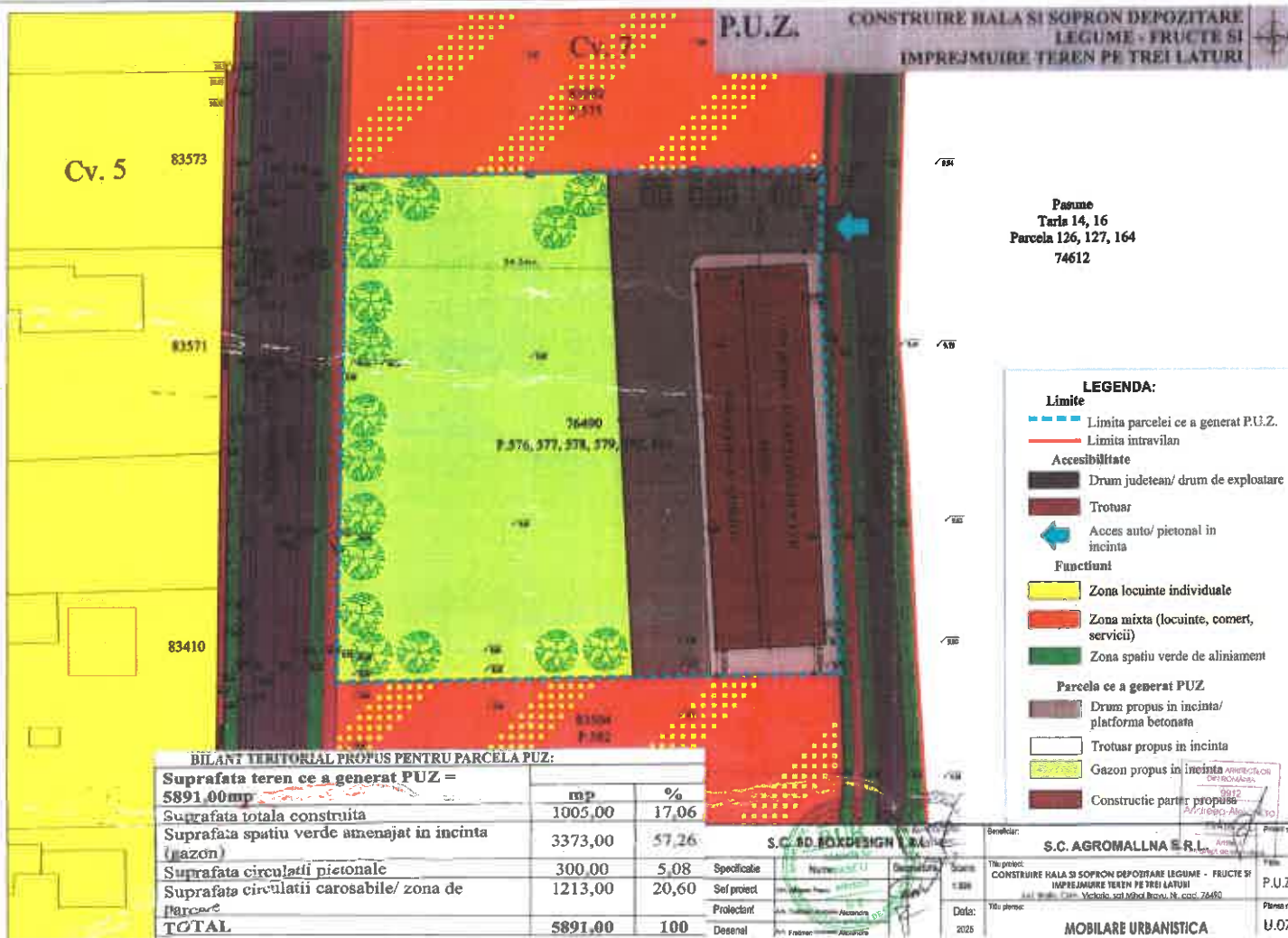
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ PENTRU ZONA STUDIATĂ

EXISTENT		PROPUȘ	
mp	%	mp	%
1825,00	73	0	0
0	0	1825,00	73
6999,00	27	6999,00	27
25924,00	100	25924,00	100
TOTAL		TOTAL	

S.C. AGROMALLNA S.R.L.

Specificitate	Nume	Proiectant	Desenat
Proiect	Proiect	Proiect	Proiect
Proiectant	Proiectant	Proiectant	Proiectant
Desenat	Desenat	Desenat	Desenat

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA



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 comunală, 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. Frăţiman 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 proiectantului 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 DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

Zona studiată este prevăzută prin PUG aprobat ca zonă rezidenţială, însă în prezent, este lipsită de construcţii, astfel confirmându-se necesitatea unei schimbări care ar putea spori potenţialul de dezvoltare a zonei de nord a localităţii.

2.2. Potenţial de dezvoltare

Amenajarea propunerii va putea crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetătenilor şi a nivelului de trai. Investiţia propusă reflectă cerinţele şi tendinţele de dezvoltare a zonei.

Realizarea obiectivului va avea impact pozitiv, social şi economic, asupra zonei şi asupra comunităţii prin creşterea veniturilor la bugetul local din impozite şi taxe.

2.3. Incadrarea în localitate

În prezent, comuna Victoria, judeţul Braila, este formată din satele Victoria şi Mihai Bravu. Este situată la limita sudică a judeţului, la circa 60 km distanţă de municipiul Braila.

Satele componente sunt amplasate în jurul vetrelor de sat istorice.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. este situat în partea de nord-est a satului Mihai Bravu, întravilan, de-a lungul drumului judeţean DJ212.

Întreaga zonă studiată are o suprafaţă totală de 25924,00 mp şi este învecinată:

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

Terenul ce a generat PUZ este învecinat:

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

2.4. Elemente ale cadrului natural

Poziţia geografică a comunei:

Comuna Victoria este amplasată în partea de sud-est a judeţului Braila şi este străbătută de la nord la sud de drumul judeţean DJ 212 şi de la est la vest de drumul comunal DC 24.

Se învecinează cu următoarele comune:

- la nord cu oraşul Insuratei şi comuna Bertestii de Jos;
- la sud şi est cu judeţul Ialomiţa;
- 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. Frăţiman 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 – Hologen 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).

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

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 circulatiei 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 – Berteştii de Sus - Gura Ialomitei.

- *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. Disfuncţionalitati identificate in situatia existenta

Disfuncţionalitatile 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.

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

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 arbusti 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

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**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.

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

Canalizarea

Apele menajere vor fi colectate si dirijate spre bazine vidanjabile ale fiecarui lot. Acesta se vidanjeaza periodic, iar apele uzate sunt transportate la statia de epurate.

Apele meteorice se vor colecta in bazine de retentie pe fiecare lot, de unde, o parte se va infiltra in sol, iar o alta parte va fi utilizata pentru irigarea spatiilor verzi.

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

Pentru o buna comportare in exploatare a spatiilor amenajate, va fi prevazut cu un sistem de preluare-colectare, dirijare si evacuare la canalizare (sau in exteriorul incintei) a apelor de precipitatii (trotoare etanse, rigole, etc) pentru evitarea patrunderii acestora catre terenul din jurul fundatiilor.

Alimentarea cu energie electrica

Se propune bransarea constructiei noi la reseaua electrica existenta din DJ 212.

Telecomunicatii

Daca se va dori pe viitor bransarea la reseaua de telecomunicatii din zona, aceasta se va putea realiza din DJ 212.

Gaze naturale

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

Gospodarie comunală

Deseurile menajere din cadrul gospodariilor sau a celorlalte functiuni din zona se vor sorta si depozita in europubele acoperite de unde vor fi ridicate si transportate de societati cu care primaria incheie contract, la statia de transfer stabilita.

**Toate retelele edilitare se vor amplasa subteran, conform normelor tehnice in vigoare.
Extinderea oricarei retele edilitare se va face de catre investitor, pe cheltuiala acestuia.**

3.7. Protectia mediului

Din punct de vedere al functiunilor si al activitatilor ce se desfasoara in zona studiata nu rezulta elemente care sa modifice major factorii de mediu:

- a. Poluarea solului: nu se produc contaminari prin scurgeri accidentale; deseurile nu sunt de natura radioactiva sau de natura organica;
- b. Poluarea apei freactice: nu se produc contaminari deoarece nu exista circulatie libera a apei uzata;
- c. Poluarea aerului: noxele produse sunt incadrate in normele admise de legislatia in vigoare.

Toate aceste prevederi se vor realiza prin grija beneficiarului si a proiectantului obiectivului de investitie si vor fi incluse in documentatiile tehnice de executie a investitiilor.

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 explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a constructiilor pe zona studiata si se va integra în Planul Urbanistic General al 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



Verificat,

arh. Mihaela Pascu



**“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 şi 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).

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 si 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: Berteștii 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 si geofizica. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: instabilitate taluzuri (tasari, alunecari de teren, ravene), zone cu risc de inundabilitate si risc potential de inundabilitate.

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

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

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.

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 alinierele 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. Frăţiman Andreea-Alexandra

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

Telefon: 0741487416

E-mail: bd.boxdesign@gmail.com

Utilizari admise cu conditii

Distanţele necesare intervenţiei în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unităţii teritoriale de pompieri militari, recomandându-se - dacă cerinţele de intervenţie sau condiţiile locale nu impun altfel - să se asigure:

- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o faţadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau cu săli aglomerate), precum şi accesul autospecialelor de intervenţie la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalţi, parcaje auto etc.);

- posibilităţile de acces al mijloacelor de intervenţie, atunci când este necesar şi la a doua faţadă, prin amenajări cu lăţimea de 2 m; în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forţelor (personalului) de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţimea minimă de 1,5 m.

Accesele şi pasajele carosabile trebuie pastrate libere în permanentă fără să fie obstructionate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban etc.;

Nu se asigură acces pentru autospecialele de intervenţie în situaţia în care parcela se află la diferenţe de nivel faţă de drumul public mai mari de 0,50 metri.

II.3.2. Orientarea faţă de punctele cardinale

Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare şi tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe:

- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepţiei vizuale a mediului ambiant din spaţiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerinţe specifice legate de funcţiunea clădirii, la alegerea amplasamentului şi stabilirea condiţiilor de construire (retrageri şi orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, construcţii pentru învăţământ şi sanatare).

Insorirea construcţiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părţile umbrite şi insorite ale construcţiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum şi umbrele purtate ale construcţiilor noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii faţă de punctele cardinale), precum şi de radiaţiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părţi a boltii cereşti, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilităţii pot fi determinate prin calcule geometrice.

În Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sanatare publică privind mediul de viaţă al populaţiei apar următoarele reglementări:

- Igiena şi confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de insorire şi iluminat natural (prin orientarea corectă a construcţiilor conform cerinţelor funcţionale), cât şi prin amplasarea construcţiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc şi să nu împiedice vizibilitatea boltii cereşti din interiorul încăperilor;

- Prin prevederile regulamentului local de urbanism se urmăreşte respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate şi ventilaţie;

- Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure insorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate;

- 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. Frăţiman 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 (treceri pietonale), cu latime de min. 1,50 m si inaltime de 1,90 m.

Utilizari admise cu conditii

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

Utilizari interzise

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

II.4.2. Accese pietonale şi piste de biciclete

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

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

In sensul prezentului RLU, piste de biciclete 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.

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.

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 minime:

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

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

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

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;

- se interzice amplasarea structurilor de vanzare de dimensiuni medii/mari ($S_{com} > 400m^2$) 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

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.

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 urmatorii 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;
- elementele specifice de reglementare se regasesc pentru fiecare subzona functionala in parte.

Utilizari admise cu conditii

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

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

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

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

ZFP08 - ZONA MIXTA (locuire, comert, servicii)

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri in regim de construire continuu (constructii insiruite) sau discontinuu (constructii cuplate sau izolate pe parcela);
- locuinte sociale cu maxim P+2E niveluri in regim de construire continuu sau discontinuu;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi si alte servicii profesionale;
- comert si servicii;
- alimentatie publica;
- depozitare mic-gros;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- echipare edilitara corespunzatoare densitatii locuitorilor;
- parcuri, gradini publice- cf. normelor de specialitate.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

In zonele existente, se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din suprafata construita desfasurata.

Activitati de tip tertiar ale locatarilor sunt obligate sa se desfasoare in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere, cu urmatoarele conditii:

- sa nu genereze transporturi grele;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;

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

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, constructibilitatea 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.

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 aceeaşi parcelă

Nu se vor amplasa mai mult de doua constructii principale pe parcela. Distanţa între cladirile amplasate pe aceeaşi parcela va fi egală cu jumătate din înălţimea celei mai înalte ($D_i=H/2$); distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu mai puţin 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 activităţi permanente care necesită lumina naturală.

Articolul 8 - Circulaţii şi accese

Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6,00m lăţime dintr-o circulaţie publică (dacă aceasta are o lungime mai mare de 100m), în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi sau cu dificultăţi de deplasare.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcţiunilor în parte.

Articolul 10 - Înălţimea maximă admisibilă a cladirilor

Înălţimea maximă a construcţiilor noi este de P+2E (maxim 12,00 m la cornişa).

Se admite un nivel suplimentar la construcţiile de colţ în cazul intersecţiilor în care cel puţin una dintre străzi este de categoria a II-a.

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

În toate situaţiile este obligatorie, pentru noile investiţii, preluarea particularităţilor sitului, racordarea la caracterul general al zonei şi la arhitectura cladirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

Pentru firme şi afişaj se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare coordonate de autoritatea locală.

Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectura cu clădirea principală.

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

Articolul 12 - Condiţii de echipare edilitară

Toate clădirile noi vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice şi 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

ZFP06 – ZONA CIRCULATII CAROSABILE (cai de acces, parcare, 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 aceeaasi 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

