

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 17

din 31.01.2011

Privind: Aprobarea *PLANULUI URBANISTIC ZONAL* pentru obiectivul <*COMPLEX REZIDENȚIAL CAPORAL MUȘAT*>, inițiat de *MUNICIPIUL BRĂILA*.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul de specialitate al Instituției Arhitectului Șef, precum și raportul comisiei de specialitate nr.2 din cadrul Consiliului Local Municipal Brăila;

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și H.G.R. nr.325/2008, privind transmiterea din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale, în domeniul public al Municipiului Brăila și în administrarea Consiliului Local Municipal Brăila, a terenului în suprafață de 97551,25 mp, situat în Municipiul Brăila, Calea Călărășilor nr.220, H.C.L.M. nr.44/15.02.2008 și H.C.L.M. nr.19/26.01.2009;

Ținând seama de prevederile H.C.L.M. Brăila nr.2/2001 privind aprobarea P.U.G. și ale Regulamentului de Urbanism pentru Municipiul Brăila;

În baza art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.(5) lit.c) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și alin. (3), coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă S T E :

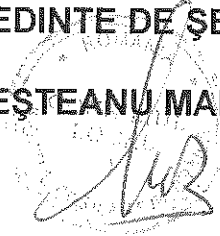
Art.1: Aprobarea *PLANULUI URBANISTIC ZONAL* pentru obiectivul < *COMPLEX REZIDENȚIAL CAPORAL MUȘAT* >, inițiat de *MUNICIPIUL BRĂILA*, conform documentațiilor anexate, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

Art.3: Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitectului Șef, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

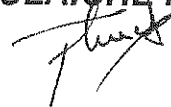
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BUEȘTEANU MARIAN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL "CAPORAL MUSAT"

M	ZONA MIXTA CONTINAND LOCUINTE, INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL
---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Prefigurand elementele specifice necesar a fi preluate in Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Braila aflat in curs de actualizare, „Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale din aria de extindere a nucleului central principal al municipiului Braila, segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale și servicii, în lungul principalelor artere de penetrație în localitate. Zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor și completează funcțiunea centrelor de cartier.”

Zona mixta cuprinsa in interiorul limitelor prezentului P.U.Z. in intelesul prezentului regulament este definita ca o zona in care alaturi de locuire se gasesc dotari de folosinta periodica sau rara, servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase decat din zona de servire directa, birouri, restaurante, etc.

In cuprinsul perimetrului P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL "CAPORAL MUSAT" BRAILA - asa cum este marcat in planurile de Reglementari & Zonificare functionala - se pot intalni urmatoarele **diferentieri** :

I - Diferentieri din punct de vedere al **statutului actual** al zonei:

- a) zone mixte constituite si functionand ca atare si in prezent
- b) teritorii ocupate si destinate initial in exclusivitate functiei rezidentiale, dar care prin dezvoltarea orasului se gasesc in prezent pe trasee importante de legatura intre zona centrala si alte zone functionale importante ale orasului constituind potentiale dezvoltari directionate ale zonei centrale
- c) teritorii situate in imediata apropiere a zonei centrale, ocupate cu functiuni incompatibile cu aceasta in care este necesara reconversia functionala in functiuni de dotari, servicii si locuire.

II - Diferentieri din punct de vedere al **potentialului de dezvoltare viitoare:**

a) teritorii cu functionalitate mixta existenta sau viitoare situate in zone cu infrastructura puternic dezvoltata, capabila sa asigure accesibilitatea si stationarea in zona a unui public numeros, si o utilizare intensiva a terenului

Strategia generala propusa prin P.U.Z. si Regulamentul local urmareste:

1. Inlocuirea functiunilor incompatibile si transformarea lor in zone functionale dinamice.

2. Conturarea zonei mixte ca o zona de dezvoltare directionata a zonei central a Municipiului Braila in lungul unor artere de legatura cu alte zone functionale importante ale acestuia, valorificand mai bine in acest scop infrastructura existenta.

In interiorul zonei mixte, alaturi de constructii existente cu certa valoare arhitectural-urbanistica sau de intrebuintare, exista numeroase imobile in stare rea, lipsite de valoare, care subutilizeaza un teren extrem de pretios pentru oras, precum si cladiri realizate pentru functiunea de cazarma care sunt dificil de transformat in locuinte sau functiuni complementare locuirii, cum sunt cele cerute prin tema. Regulamentul urmareste valorificarea terenurilor de acest fel prin realizarea unor constructii noi alaturi de fondul construit existent care sa permita armonia prin contrast, utilizarea unui limbaj formal si a unor materiale de constructie pe deplin contemporane. In acelsi timp, prin includerea in noul ansamblu a unuia din corpurile de cladire care a apartinut vechii cazarmi, se intentioneaza pastrarea in memoria locului a unui element de identitate, de particularitate.

Suprafata analizata in P.U.Z. este incadrata in - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, continand locuinte, institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general.

- subzona mixta situata in teritorii structurate, cuprinzand bulevarde sau strazi deservite cu transport in comun de mare capacitate, constituind directionari in dezvoltarea viitoare a zonei centrale a orasului, in care autorizarea constructiilor este posibila in baza regulamentului.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- institutii, servicii si echipamente publice de nivel municipal, de sector si de cartier;
- lacasuri de cult;
- servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre domeniul public (in suprafetele marcate in plansa de reglementari care face parte integranta din prezentul regulament) functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare; se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii marcate in plansa de reglementari.

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ART. 4 - Pentru a fi construabila direct, in baza prezentului regulament o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- a) sa aiba o suprafata minima de 1000 mp.;
- b) sa aiba un front la strada de minim 20,0m;
- Nu se acorda autorizatie de construire directa pe parcelele care nu se incadreaza in prevederile prezentului articol.
- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Municipiului Braila poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de

arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.
- Retragera cladirilor in raport cu aliniamentul spre strazile si aleile pietonale principale din cuprinsul P.U.Z. nu va depasi linia continua marcata in plansa de reglementari.
- Retragera cladirilor in raport cu aliniamentul spre strazile de deservire locala din cuprinsul P.U.Z., marcata cu linie punctata in plansa de reglementari ca "limita a edificabilului cu caracter directiv si orientativ", va putea fi modificata, ca si traseul strazilor de deservire, in baza unei documentatii P.U.D., aprobata conform legii.
- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. **4,50 m.** fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului.
- În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **5.00 metri** numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **5.00 metri**.
- Balcoanele sau bow-window-urile pot depasi cu max. **0,90 m.** alinierea spre strada
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. **1/10** din largimea strazii si fara a depasi **1,20 m.**
- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de **min. 3,0 m.**

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se alatura unui teren aflat in domeniul public sau se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate in stare buna si cu conditia ca peretele realizat pe limita de proprietate, atunci cand ramane vizibil din domeniul public, sa fie tratat cu aceeasi atentie si acelasi material de finisaj ca si celelalte fatade.

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de **min. 3,0 m.** pentru **P+2 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si **P+3 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte).

- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica ortodoxa; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de **min. 4,00 m.**

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de **5,00 m.**

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia

- balcoanele si bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu **1,0 m.** de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala

- pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor **sub 10,0 m.** se admit balcoane sau bow-windowuri pe fatade spre strada, numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult **0,30 m.**

- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca **1/3** din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva

- se recomanda ca pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale, situate la mai putin de **10,0 m.** sa aiba parapetul ferestrelor la **min. 1,90 m.** de la pardoseala incaperilor

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele
- distanta se poate reduce la **1/4 din inaltime**, dar nu mai putin de **3,00 m.** numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala
- in toate cazurile se vor respecta normele de igiena privind mediul de viata al populatiei stabilite de Ministerul Sanatatii sau, in situatia derogarii de la acestea, se va obtine Avizul Inspectoratului de Sanatate Publica Braila.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 3,50 m.** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3,5 m. este obligatorie obtinerea avizului **Brigazii de pompieri a Municipiului Braila**
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **50,00 m.**
- numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism

- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. 250 metri

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a constructiilor va respecta indicatiile din plansa de reglementari vizata spre neschimbare care face parte integranta din prezentul regulament
- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de **50.00 metri** daca strada are 6 sau 4 fire de circulat si pe o lungime de **25.0 metri** daca strada are 2 fire de circulatie
- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil. Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, proiectele

pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Braila;

- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

Reguli particulare pentru comert

- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate) precum si a situatiei sale originale

- Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public

- Ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etalaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala

- Sistemele de protectie impotriva furtului si de inchidere, trebuie sa fie complet ascunse atunci cand magazinul este deschis.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Apa potabila

Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului de Sanatate Publica Braila.

- Canalizare menajera

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

- Canalizare pluviala

Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Modul de rezolvare a invelitorii si a altor inchideri exterioare va evita producerea de turturi si sloiuri de gheata in timpul iernii si va avea in vedere asigurarea protectiei pietonilor aflati pe domeniul public.

- Retele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

- Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

- Salubritate

Orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere, in spatii special amenajate la parterul cladirii sau pe platforme care sa respecte distanta de protectie de minimum 5,0m fata de cea mai apropiata fereastră a apartamentelor din blocurile de locuinte. La nivelul fiecarei grupari de locuinte va fi amenajata o platforma pentru colectarea selective a deseurilor.

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum-ul necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- se recomanda inverzirea teraselor neutilizabile ale cladirilor cu inaltime mai mica de P+2 niveluri in proportie de 70%;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri inaltime.

- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu vor fi tratate in mod obligatoriu in continuitate cu spatiul public chiar atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decat daca retragerea este mai mare de 11 m. si o banda de cel putin 5 m.

paralela cu fatada este tratata ca spatiu liber circulatiei pietonale sau spatiu plantat

- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte

- la nivelul intregii suprafete incluse in P.U.Z. va fi asigurata o suprafata de spatii verzi de minim 30% (=29265,38mp), iar la stabilirea la faza de autorizare a amplasamentului cladirilor de locuit se vor preciza si spatiile amenajate pentru jocul copiilor, luindu-se in calcul cate 1,3mp de teren pentru fiecare locuitor, precum si zona verde de folosinta generala, luindu-se in calcul minim 2-2,2mp teren/locuitor (conform cu Normele de Igiene ale Ministerului Sanatatii).

ART.14 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m. realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm. din piatra;

- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor

- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 1,80 m. inaltime din care 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu

- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor

- **POT maxim = 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de pana la **75%** cu cladiri cu maxim **2 niveluri (8 m.)** pentru activitati comerciale, sali de spectacole, etc.

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

- **CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren**

- în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

- coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare, dupa cum urmeaza:

- cu 0,5 pentru parcelele cu suprafata mai mare de 2000 mp.

- cu 0,5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt, sau in cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua).

Intocmit,

Arh. Constantin Enache



PREȘEDINTELE DE ȘEAINTĂ,

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind: Aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul <COMPLEX REZIDENȚIAL CAPORAL MUȘAT>, inițiat de MUNICIPIUL BRĂILA.

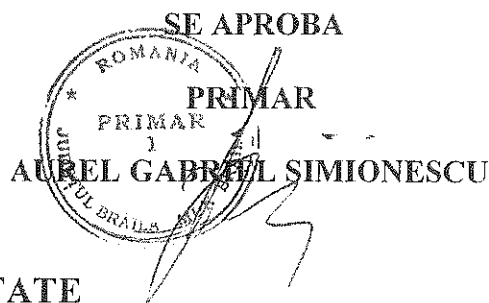
Având în vedere raportul de specialitate al Instituției Arhitectului Șef, din care reiese necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Complex Rezidențial Caporal Mușat” ca urmare apariției H.G.R. nr.325/2008, privind transmiterea din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale, în domeniul public al Municipiului Brăila și administrarea Consiliului Local Municipal Brăila, a terenului în suprafață de 97551,25 mp, situat în Municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr.220;

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, H.G.R. nr.325/2008, privind transmiterea din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării Naționale, în domeniul public al Municipiului Brăila și în administrarea Consiliului Local Municipal Brăila, a terenului în suprafață de 97551,25 mp, situat în Municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr.220, art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.(5) lit.c) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L.M. nr.44/15.02.2008, H.C.L.M. nr.19/26.01.2009, coroborate cu prevederile H.C.L.M. Brăila nr.2/2001 privind aprobarea P.U.G. și ale Regulamentului de Urbanism pentru Municipiul Brăila, propun Consiliului Local Municipal Brăila, adoptarea unei hotărâri privind „Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul **<COMPLEX REZIDENȚIAL CAPORAL MUȘAT>**, inițiat de **MUNICIPIUL BRĂILA**”.

**PRIMAR,**
AUREL GABRIEL SIMIONESCU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA
INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF

Nr. 180/20.01.2011



REFERAT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea Planul Urbanistic Zonal „ COMPLEX REZIDENȚIAL CAPORAL MUȘAT”

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal a rezultat în urma H.G. nr. 325/2008, privind transmiterea din domeniul public al Statului și din administrarea Ministerului Apărării în domeniul public al municipiului Brăila și în administrarea Consiliului Local Municipal Brăila, a terenului în suprafață de 97.551,25 mp, în care a funcționat până la desființare Unitatea Militară 01478(cazarma 493) situată în municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr.220.

Proiectul a fost întocmit de Universitatea de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu” București – Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting.

Prin P.U.Z se propune amenajarea unui complex rezidențial în două etape, conform delimitărilor stabilite.

Prin prevederile Planului Urbanistic General, imobilul se află în Unitatea Teritorială de Referință nr.8, având POT max = 45% și CUT = 0,75.

Prin soluția propusă s-a avut în vedere constituirea unor centre de interes civic, iar din punct de vedere urbanistic, se obțin capete de perspectivă, care contribuie benefic la imaginea urbană.

Regimul de înălțime al construcțiilor din ansamblu, variază între P+4 și P+10.

În urma aprobării Planul Urbanistic Zonal „ COMPLEX REZIDENȚIAL CAPORAL MUȘAT” a fost modificat atât indicele de ocupare a terenului cât și cel de utilizare a terenului la următoarele valori: P.O.Tmax = 60% iar C.U.Tmax = 3.

P.U.Z are ca obiective:

- Asigurarea funcțiunii prioritare de locuințe colective care să valorifice cât mai bine potențialul deosebit al terenului, care este apropiat de zona centrală a orașului și beneficiază de o bună accesibilitate printr-o infrastructură rutieră, transport în comun și rețele edilitare.
- Asigurarea în același timp, a unei mixități funcționale necesare unei locuiri de calitate, asociind locuințelor și dotări comerciale, serviciile și celelalte dotări specifice.
- Adăugarea în interiorul ansamblului a unor funcțiuni reprezentative la nivelul municipiului și județului Brăila, asociat unor spații urbane cu o configurație formal volumetrică capabilă să le pună în evidență cât mai bine și care să se constituie în repere cu identitate bine conturată.
- Păstrarea unor legături carosabile cât mai bune între Calea Călărașilor și strada Grigore Alexandrescu, pentru a evita supraîncărcarea intersecției dintre Șoseaua Buzăului și Calea Călărașilor.

- Dezvoltarea unor legături pietonale cât mai clare, care să permită amenajări urbane de calitate în același timp și care să adune spre această zonă fluxurile pietonale din cartierul Viziru și din direcția Șantierului Naval- Faleza Dunării și să le orienteze spre Parcul Monument.
- Asocierea spre circulațiile pietonale a funcțiunilor cu acces public(comeț, servicii) și a unor importante fâșii plantate care să dea ansamblului o ambianță generală animată, dar, în același timp și „verde”.
- Punerea în valoare a unor elemente de identitate care fac parte din memoria locului, (scuarul cu monumentul sculptural al caporalului Mușat), precum și păstrarea uneia dintre clădirile reprezentative ale fostei cazarme cu propunerea schimbării funcțiunii sale către o funcțiune atractivă pentru public.

Având în vedere prevederile Ghidului de elaborare și aprobare a P.U.Z, și ale articolului 57 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, modificată prin O.G n.27/2008, proiectul a fost supus unei acțiuni de consultare a publicului în privința amenajării complexului rezidențial, în perioada 5-18.12.2008.

La definirea P.U.Z s-a ținut cont de observațiile și propunerile făcute în cadrul consultărilor .

După realizarea acțiunii de consultare a publicului și pînă în prezent s-a desfășurat etapa de avizare de către instituțiile interesate.

În urma acestei activități s-au obținut următoarele documente și avize:

- Serviciul de Transport Public Local de călători
- Direcția Serviciilor Publice
- Direcția Administrație și Gospodărire Locală
- Inspectoratul de Situații de Urgență
- GDF SUEZ ENERGY ROMANIA SA- Direcția Regională Est de Distribuție
- Compania pentru Utilități Publice DUNĂREA
- SC ROMTELECOM SA
- Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului
- Inspectoratul de Poliție – Serviciul Rutier

Pentru avizul de mediu s-au parcurs toate etapele necesare urmând ca avizul final să se emită în urma dezbaterii publice pe tema protecției mediului din 19.01.2011.

Având în vedere cele prezentate mai sus se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „COMPLEX REZIDENȚIAL CAPORAL MUȘAT”.

PRESEDINTE C.T.U.A.T.,

ARH. SEF. MARIAN ION

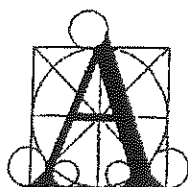
DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

ING. JR. MARINEL ROMEO TOIA

VICEPRESEDINTE C.T.U.A.T.,

ARH. EMIL GHERMAN

Red. Insp. Kerestely Eugen



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ SI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

**PLAN URBANISTIC ZONAL CALEA CALARASILOR 220,
VIZIRU III - COMPLEX REZIDENTIAL "CAPORAL MUSAT"
MUNICIPIUL BRAILA**

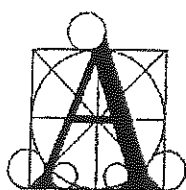
BENEFICIAR:

UNITATEA TERITORIAL ADMINISTRATIVA A MUNICIPIULUI BRAILA

PROIECTANT:

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU", CENTRUL DE
CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZA SI CONSULTING

FEBRUARIE 2009



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ SI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

PLAN URBANISTIC ZONAL CALEA CALARASILOR 220, VIZIRU III - COMPLEX REZIDENTIAL "CAPORAL MUSAT" MUNICIPIUL BRAILA

MEMORIU GENERAL

I. PREZENTARE GENERALA

Terenul care a generat prezenta documentatie are ca adresa Calea Calarasilor nr. 220 municipiul Braila si are o suprafata de 97.551,25mp (9,7ha). Terenul mentionat a fost pana in martie 2008 in administrarea Ministerului Apararii Nationale si a fost transferat in administrarea Consiliului Local al Municipiului Braila in baza Hotararii de Guvern nr. 325 din 26 martie 2008. Scopul transferului precizat in Hotararea de Guvern este pentru "edificarea unui complex rezidential care va cuprinde locuinte, spatii comerciale si birouri, iar la finalizarea acestuia, 20% din numarul locuintelor realizate vor fi repartizate personalului ministerului Apararii".

Terenul este ocupat in prezent (in conformitate cu anexa 2 la Protocolul de predare-primire) cu un numar de 47 de pavilioane cu o suprafata construita de 18.686mp si o suprafata desfasurata de 22.874mp. Regimul de inaltime, conformarea si starea fizica a pavilioanelor existente nu permit pastrarea lor in continuare, fiind necesara inlocuirea aproape in intregime a acestora cu cladiri care sa fie corespunzatoare cu destinatia de complex rezidential stabilita prin Hotararea de Guvern.

Prin tema de proiectare si caietul de sarcini pentru elaborarea P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL "CAPORAL MUSAT", Primaria Municipiului Braila a adaugat o serie de cerinte suplimentare, dintre care cele mai importante sunt:

- Suprafata care se va lua in considerare se extinde la 17,2ha, cuprinzand si zonele limitrofe terenului care a generat P.U.Z., terenuri al caror mod de ocupare si folosire influenteaza - si vor suferi la randul lor influente odata cu realizarea acestuia
- Complexul Rezidential "Caporal Musat".

-In afara functiunii de locuire colectiva (cu regim de inaltime intre D+P+3-4 si D+P+8-10 niveluri), in interiorul complexului vor fi amplasate dotari de interes municipal (hotel de lux 4-5 stele cu sala de conferinte, sediu Primarie Municipala in zona parcului Monument), centre de afaceri (reprezentante firme, birouri, sucursale banci). De asemenea, se solicita a fi amplasate dotari de cartier - spatii pentru servicii administrative, complex multifunctional civic (biblioteca, club, sala de intruniri, alimentative publica), unitati de educatie si invatamant, dispensar policlinic, spatii pentru politia comunitara, spatii comerciale si de alimentatie publica organizate pe strazi comerciale, spatii prestari servicii, piata agroalimentara.

-Modernizarea si dezvoltarea circulatiei va trebui sa aiba in vedere largirea la patru benzi a Soselei Buzaului spre Parcul Monument, pe tronsonul intre Spitalul Judetean si Calea Calarasilor. Circulatia pietonala si cea pentru biciclete vor fi prioritare. Vor fi prevazute zone de parcare subterane.

-Spatiile verzi si de joaca pentru copii vor fi dimensionate la minim 2mp/locuitor.

-Este solicitata o atentie deosebita in vederea racordarii complexului rezidential la toate utilitatile si asigurarii rezervei de apa pentru incendii.

-Procentul de ocupare a terenului POT=max 60%.

-Coeficientul de utilizare a terenului CUT=max 3.

Planul Urbanistic General al Municipiului Braila, aflat inca in valabilitate, incadreaza terenul care constituie obiectul P.U.Z. in categoria "Zone cu destinatie speciala (cazarma)". Trebuie facuta mentiunea ca P.U.G.-ul este in procedura de licitatie publica in vederea actualizarii, o parte din prevederile sale fiind depasite de evolutia sociala si economica a municipiului Braila. Inclusiv destinatia de zona speciala pentru acest teren nu mai este de actualitate, avand in vedere Hotararea de Guvern care-l transfera municipalitatii, in vederea construirii unui complex rezidential si dotari aferente. Prezentul P.U.Z. are menirea si de a face aceasta schimbare de destinatie, prevederile lui urmand a fi incluse in P.U.G.-ul actualizat. Aceasta este motivatia pentru care, prin prezenta documentatie, a fost analizata o suprafata mai larga in jurul amplasamentului, pentru a pune de accord propunerea cu vecinatatile.

Prezenta documentatie este intocmita in conformitate cu "Metodologia de elaborare si continutul cadru pentru intocmirea planului urbanistic zonal" aprobata cu Ordinul MLPAT nr. 37N/2000 si pune in aplicare prevederile din tema de proiectare si caietul de sarcini mentionate anterior.

II. INCADRARE IN ZONA, RELATII CU PREVEDERILE P.U.G. MUNICIPIUL BRAILA

Terenul analizat in prezenta documentatie este situat in partea de sud a municipiului, fiind amplasat in perimetrul delimitat de urmatoarele elemente reper pentru Braila:

- La nord – Soseaua Buzaului si dincolo de aceasta Parcul Monument strabatut de linia de tramvai;
- La est – str. Grigore Alexandrescu care colecteaza circulatia din cartierul Viziru spre zona centrala;
- La sud-vest – cartierul de locuinte colective Viziru;
- La sud-est – Calea Calarasilor care este principala artera de penetratie in municipiul Braila din directia sud (Calarasi si autostrada Bucuresti – Slobozia – Constanta), facand legatura cu zona centrala si istorica a Brailei.

Prin Planul Urbanistic General al Municipiului Braila, pentru zona care inconjoara suprafata cuprinsa in P.U.Z., sunt stabilite urmatoarele prevederi:

- Zona situata la sud, intre str. Grigore Alexandrescu si Calea Calarasilor, este incadrata in UTR nr. 5, cu functiune dominanta locuire colectiva si servicii aferente. Aleea Cocorilor, care separa unitatea militara de UTR 5, este evidentiata ca strada importanta pentru traficul zonei.
- Zona situata la nord, dincolo de Soseaua Buzaului si pana la limita cu calea ferata, este incadrata in UTR 10, cu functiune dominanta spatii plantate. Parcelele de la intersectia str. Grigore Alexandrescu – Soseaua Buzaului sunt mentinute cu functiunea de (IS) industrie-servicii, utilizare a terenului incompatibila cu vecinatatile existente (Parcul Monument, Spitalul Judetean, cartierul de locuinte Viziru III, dar si cu destinatia data terenului analizat in P.U.Z., de complex rezidential.
- Zona situata spre est, cuprinzand Calea Calarasilor si parcela care a generat prezentul P.U.Z., este incadrata in UTR 9 cu functiune preponderanta de locuire colectiva. Str. Lebedei, care desparte parcela “Caporal Musat” de gruparea de locuinte Viziru III, este evidentiata in plan; la fel si spatiul verde cuprins intre Calea Calarasilor si parcela care a generat prezentul P.U.Z.

Dezvoltarea zonei analizate in P.U.Z. nu a fost luata in considerare la data elaborarii PUG Municipiul Braila, avand in vedere ca este indicata ca avand o functiune cu destinatie speciala. Modificarea utilizarii terenului spre functiuni de locuire si servicii obliga la o examinare mai atenta a relatiilor care se deschid in interiorul orasului odata cu aceasta schimbare si care, pe scurt, pot fi enuntate astfel:

1. Terenul analizat in P.U.Z. este situat intre Parcul Monument si faleza Dunarii. Trebuie create conditiile deschiderii unor circulatii pietonale insotite de fasii plantate care sa faca legatura intre Dunare si Parcul Monument.
2. Terenul este situat intre cartierul de locuinte colective Viziru III si Parcul Monument. Se impune rezervarea spatiului necesar pentru realizarea unor alei pietonale bogat plantate care sa permita accesul locuitorilor din cartierul Viziru III spre parc.

3. Legaturile rutiere principale au fost orientate, pana in prezent, cu precadere pe directia nord-sud (Soseaua Buzaului, str. Grigore Alexandrescu, Calea Calarasilor), neglijandu-se fluenta circulatiei pe est-vest. Va trebui urmarita o mai buna rezolvare a legaturilor rutiere pe directia est-vest, prin prelungirea str. Celulozei (care colecteaza traficul din cartierul Viziru III si zona industrial) pana in Soseaua Buzaului, usurand traficul din zona intersectiei Soselei Buzaului – Calea Calarasilor. De asemenea, trebuie create conditiile pentru o legare cat mai fluenta a str. Pietatii cu str. Odessa, legand astfel malul Dunarii si zona industriala Sud cu zona de vest a municipiului Braila (cartierul Hipodrom).

III. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

III.1. Regimul juridic

Parcela care a generat prezentul P.U.Z., din Calea Calarasilor nr. 220 in suprafata de 9,7551ha, face parte din domeniul public al municipiului Braila si se gaseste in administrarea Consiliului Local al Municipiului Braila. Terenul mentionat a dobandit acest statut in baza Hotararii de Guvern nr. 325 din 26.03.2008, prin care a fost transferat din domeniul public al statului si din administrarea Ministerului Apararii, in domeniul public al municipiului Braila si in administrarea Consiliului Local al Municipiului Braila.

In baza Hotararii de Guvern mentionate anterior, terenul si constructiile care-l ocupa au fost predate catre Unitatea Administrativ Teritoriala a Municipiului Braila, prin Protocolul de predare-primire si Procesul Verbal de predare-primire inregistrate cu nr. 17491 din 07.05.2008.

Documentele mentionate mai sus si planul de situatie anexa sunt alaturate prezentului memoriu.

Scopul pentru care Guvernul Romaniei a hotarat transferul terenului spre municipiul Braila a fost “pentru edificarea unui complex rezidential care va cuprinde locuinte, spatii comerciale si birouri, iar la finalizarea acestuia, 20% din numarul locuintelor realizate vor fi repartizate personalului ministerului Apararii”.

Pentru realizarea complexului rezidential specificat in Hotararea de Guvern, in afara suprafetelor de teren necesare pentru construirea si amenajarea de strazi, trotuare, spatii verzi, care va trebui sa ramana in domeniul public al municipiului Braila, o alta parte a terenului este destinata prin prezentul P.U.Z. in vederea concesiunii sau asocierii cu parteneri privati, in scopul realizarii locuintelor si dotarilor complementare.

Bilantul teritorial pentru terenul care a generat prezentul P.U.Z. se prezinta astfel:

Situatie existenta:

- Suprafata teren = 97.551,25mp
- Suprafata construita = 18.686mp
- Procent de ocupare a terenului **POT** = Sconstruita/Steren = $18.686\text{mp}/97.551,25\text{mp} = 19,15\%$

- Suprafata construita desfasurata = 22.874mp
- Coeficient de utilizare a terenului **CUT** = Sconstruita desfasurata/Steren = 22.874mp/97.551,25mp = **0,23**.

Procentul de ocupare a terenului de 19,15% si coeficientul de utilizare a terenului de 0,23 evidentiaza o folosire lipsita de eficienta a unui teritoriu aflat in intravilanul municipiului Braila, intr-o zona echipata cu o infrastructura importanta (strazi cu prospect larg, transport in comun de mare capacitate, retele tehnico-edilitare majore, dotari pentru educatie, invatamant, etc.).

Prin prezenta documentatie s-a prevazut ca, din terenul care a generat P.U.Z.-ul, sa fie rezervate suprafetele de teren care va trebui sa ramana in continuare in domeniul public pentru buna functionare a orasului si pentru asigurarea unei bune calitati a vietii in interiorul complexului rezidential care se va construi.

Situatie propusa:

- Suprafata totala teren = 97.551,25mp
- Suprafata teren mentinut in domeniul public al municipiului Braila = 50.081,25mp%
- Suprafata teren edificabil propus spre concesiune sau asociere in vederea construirii complexului rezidential = 47.470mp%

In afara terenului care a generat P.U.Z.-ul, in prezenta documentatie au fost studiate si terenurile inconjuratoare, al caror regim juridic se prezinta dupa cum urmeaza:

- Domeniul public al municipiului Braila: circulatiile publice (strazi, trotuare, spatii verzi aferente, parcul Monument, scuarul "Caporal Musat" aflat intre Calea Calarasilor si terenul care a generat P.U.Z., terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea Consiliul Local Primaria si institutiile publice de interes local (conform Legii 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia);
- Domeniul public al statului, aflat in administrarea Ministerului Apararii: Centrul Militar situat la nord de terenul din Calea Calarasilor nr. 220, cazarma cuprinsa in perimetrul delimitat de Calea Calarasilor, aleea Cocorilor, str. Grigore Alexandrescu si prelungirea strazii Industria Sarmei;
- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice: parcelele locuintelor individuale cuprinse in studiu, terenurile de sub blocurile de locuinte colective plus trotuarele lor de garda administrate de asociatiile de proprietari, terenurile societatilor comerciale aflate in acest perimetru (Fabrica de Confectii, atelierul auto-service, etc);
- Domeniul privat al municipiului Braila este reprezentat de terenul liber de constructii aflat la intersectia Cii Calarasilor cu Soseaua Buzaului.

In conformitate cu solicitarea temei de proiectare, prin prezenta documentatie s-a avut in vedere rezervarea terenului necesar pentru realizarea lucrarilor de interes public privind imbunatatirea fluentei circulatiei in intersectiile dintre Soseaua Buzaului si Calea

Calarasilor, dintre Calea Calarasilor si str. Celulozei, precum si pentru largirea la 14,0m (carosabil) a aleii Lebedei si prelungirea acesteia pana in str. Grigore Alexandrescu. In acest sens a fost propus transferul in domeniul public a suprafetelor de teren necesare acestor lucrari.

III.2. Regimul economic – aspecte de ordin functional

Parcela care a generat P.U.Z. este inregistrata in prezent, in conformitate cu prevederile PUG municipiului Braila, ca teren cu destinatie speciala – cazarma apartinand Ministerului Apararii. In urma transferului catre municipiul Braila cu Hotararea de Guvern nr. 325 din 26.03.2008, destinatia actuala a acestui teren este de Complex Rezidential, incluzand locuinte, spatii comerciale si birouri.

In conformitate cu tema de proiectare si caietul de sarcini pentru P.U.Z. Complexul Rezidential “Caporal Musat”, in cuprinsul zonei este posibila si necesara amplasarea urmatoarelor functiuni:

- Locuire
 - locuinte colective in imobile de D+P+3-4 niveluri si accente de D+P+10 niveluri
- Dotari de interes municipal
 - hotel cu sala de conferinte
 - sediul primariei municipale – in zona parcului Monument
 - centre de afaceri (reprezentante firme, birouri)
- Dotari de cartier
 - spatii pentru servicii administrative
 - complex multifunctional civic (biblioteca, club)
 - unitati de educatie si invatamant
 - spatii comerciale si de alimentatie publica organizate pe strazi comerciale partial acoperite
 - prestari servicii nepoluante
 - piata agroalimentara
- Circulatii
 - carosabile, pietonale si piste de biciclisti
 - parcari subterane
- Spatii verzi
 - minim 2mp/locuitor
- Rețele tehnico-edilitare.

Terenurile imediat alaturate parcelei care a generat P.U.Z.-ul si incluse in suprafata studiata sunt ocupate cu urmatoarele functiuni:

- Spre nord - pana la intersectia Soseaua Buzaului cu Calea Calarasilor: Centrul Militar Zonal Braila, functiune care se adreseaza publicului, Oficiul Telefonic Viziru, Casa de Copii nr. 1 si camine cazare pentru tineri; dincolo de Soseaua Buzaului este parcul Monument (strabatut de tramvai), cu stadionul municipal si Sala Polivalenta;
- Spre est – pana la Calea Calarasilor – blocuri de locuinte colective cu P+4 si P+10 niveluri si, pe o deschidere de cca. 120,0m, scuarul cu statuia caporalului Musat; dincolo de Calea Calarasilor – blocuri de locuinte colective cu P+4 si P+8 niveluri si cazarmi apartinand de Ministerul Apararii. Din acest ansamblu de locuinte colective soseste str. Celulozei, cu o latime de 14,0m, care este singura deschidere posibila ,deocamdata, a orasului in zona sa de sud, spre Dunare. Se recomanda prelungirea str. Celulozei, prin situl supus reglementarii prin P.U.Z., pana la Soseaua Buzaului si, de asemenea, rezervarea terenului necesar pentru realizarea unei alei pietonale bogat plantate care sa lege in viitor faleza Dunarii cu parcul Monument.
- Spre sud – gruparea de locuinte colective Viziru III si dotarile de educatie si invatamant aferente, precum si incinta unei cazarmi apartinand de Ministerul Apararii. Tinand cont de restrangerea preconizata a suprafetei terenurilor necesare pentru instructia militara, este luata in considerare conversia in viitor a cazarmii mentionate, similar celei din Calea Calarasilor nr. 220. In aceasta ipoteza, se recomanda luarea in considerare a posibilitatii realizarii unei promenade pietonale bogat plantata care sa lege cartierul Viziru III cu parcul Monument si care va trece si prin terenul din Calea Calarasilor nr. 220.
- Spre vest – pana la str. Grigore Alexandrescu se afla incinta Fabricii de Covoare si a UJCOOP; dincolo de str. Grigore Alexandrescu este cartierul de locuinte individuale Radu Negru. Va trebui luata in considerare deschiderea ansamblului ce se va realiza pe terenul P.U.Z. si spre str. Grigore Alexandrescu, avand in vedere ca este echipata cu transport in comun si ca este o strada colectoare a orasului, intre Soseaua Buzaului si Calea Calarasilor. Se va avea in vedere faptul ca intersectia dintre str. Grigore Alexandrescu si Soseaua Buzaului este una importanta care va trebui sa asigure o buna fluenta a circulatiei si ca, in acelasi timp, activitatile industriale grupate in jurul acestei intersectii vor suferi o conversie functionala spre functiuni cu caracter central.

III.3. Regimul tehnic – aspecte de ordin formal-volumetric

Terenul studiat in P.U.Z. cuprinde in interiorul sau cateva dintre elementele reper ale municipiului Braila:

- Soseaua Buzaului – principala poarta de intrare in oras din directia Ploiesti - Buzau (din autostrada Bucuresti – Brasov)

- Calea Calarasilor – intrarea in oras din directia Bucuresti – Slobozia (din autostrada Bucuresti – Constanta)
- Parcul Monument – cel mai mare spatiu verde public amenajat al municipiului si care cuprinde principalele dotari sportive – stadionul si Sala Polivalenta.

Zona in care terenul studiat in P.U.Z. are impact maxim in ceea ce priveste imaginea urbana este frontul care insoteste Soseaua Buzaului, de la intersectia acesteia cu str. Grigore Alexandrescu si pana la cea cu Calea Calarasilor, front care se deschide spre parcul Monument. Acestei portiuni va trebui sa i se acorde importanta maxima din punct de vedere compozitional si al gruparii functiunilor de interes municipal. Se recomanda, in acelasi timp, luarea in considerare a posibilitatii conturarii unui spatiu public tip “piata urbana”.

Spre Calea Calarasilor, prezenta scuarului cu bustul caporalului Musat constituie deja un element de particularizare care va trebui pus in valoare. Se recomanda mentinerea uneia dintre cladirile cu front spre acest scuar (din fosta cazarma), ca element favorabil legat de memoria locului.

Din punct de vedere al regimului de inaltime, amplasamentul gasindu-se intr-o zona in care regimul construit variaza intre P+1 si P+10, apreciem ca recomandarea facuta prin tema de a pastra o inaltime dominanta in zona de P+3-4 niveluri cu accente de P+10, este justificata pe deplin.

IV. REțele TEHNICO-EDILITARE

Rezolvarea echiparii tehnico-edilitare este tratata intr-un capitol separat anexat prezentului memoriu. Trebuie subliniat, in acelasi timp, ca au fost solicitate si obtinute urmatoarele avize de la societatile care administreaza rețele tehnico-edilitare pe raza municipiului Braila:

- Compania de Utilitati Publice – Dunarea Braila: aviz nr. 14513/06.11.2009
- Electrica Distributie Muntenia Nord – Sucursala Braila: aviz nr. 14390/06.11.2009
- Romtelecom S.A.: aviz nr. 39219/05.11.2009
- CET S.A. Braila: aviz nr. 621/D din 05.11.2009.

In baza avizelor mentionate se poate face afirmatia ca zona analizata in P.U.Z. este echipata cu toata gama de rețele tehnico-edilitare necesare bunei functionari a unui complex rezidential si dotari cum este cel propus. De asemenea, terenul din Calea Calarasilor nr. 220 nu este afectat de trasee majore ale rețelelor publice ale municipiului. Pe teren se gaseste doar un post de transformare al Electrica Braila, situat in zona de intrare in fosta cazarma din Calea Calarasilor si care va trebui mentinut pe amplasament pana la realizarea unui nou post de transformare, cu capacitate mai mare, care sa deserveasca si noul complex rezidential.

V. PROPUNERE REGLEMENTARE

În baza concluziilor rezultate din analiza situației existente formulate în capitolele anterioare, pe parcursul proiectului au fost studiate mai multe alternative de organizare spațială (predate deja la Primăria Municipiului Braila), care au fost supuse dezbaterii publice, precum și consultărilor la nivelul Unității Administrativ Teritoriale a Municipiului Braila.

Ca o sinteză a variantelor studiate și a sugestiilor făcute în dezbaterile menționate anterior, a fost propusă reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului analizat în P.U.Z., alcătuită din planșele de reglementări și Regulamentul local de Urbanism aferent P.U.Z. COMPLEX REZIDENTIAL "CAPORAL MUSAT", în care s-au urmărit cu prioritate următoarele obiective:

- Asigurarea funcțiunii prioritare de locuințe colective care să valorifice cât mai bine potențialul deosebit al terenului, care este apropiat de zona centrală a orașului și beneficiază de o bună accesibilitate printr-o infrastructură rutieră, transport în comun și rețele edilitare.
- Asigurarea, în același timp, a unei mixități funcționale necesare unei locuiri de calitate, asociind locuințelor și dotările comerciale, serviciile și celelalte dotări specifice.
- Adăugarea în interiorul ansamblului a unor funcțiuni reprezentative la nivelul municipiului și județului Braila, asociat unor spații urbane cu o configurație formal volumetrică capabilă să le pună în evidență cât mai bine și care să se constituie în repere cu identitate bine conturată.
- Pastrarea unor legături carosabile cât mai bune între Calea Calarasilor și str. Grigore Alexandrescu, pentru a evita supraincercarea intersecției dintre Soseaua Buzaului și Calea Calarasilor. Pentru aceasta a fost propusă prelungirea str. Celulozei, cu profil carosabil de 14,0m, până la Soseaua Buzaului, cu rezolvarea cu sens giratoriu a intersecțiilor cu Calea Calarasilor și Soseaua Buzaului. De asemenea, a fost propusă lărgirea la 14,0m carosabil a aleii Lebedei și prelungirea acesteia până la str. Grigore Alexandrescu, precum și mai bună rezolvare a intersecției str. Grigore Alexandrescu cu Soseaua Buzaului.
- Au fost rezervate suprafețele de teren necesare legării în viitor a str. Pietății cu str. Odessa, pentru a rezolva relația dintre zona industrială sud și cartierul Lacu Dulce.
- Crearea unor legături pietonale ample și clare care să permită amenajări urbane de calitate și care, în același timp, să conducă fluxurile pietonale din cartierul Viziru III și din Complexul Rezidențial "Caporal Musat" spre parcul Monument. Concomitent s-a urmărit conturarea unei legături pietonale între parcul Monument și Dunăre, conectând astfel complexul rezidențial de aceste două elemente majore favorabile ale cadrului natural.
- Rezervarea, în profilul transversal al străzilor principale, a spațiului necesar pentru piste de biciclete.

- Organizarea spre Soseaua Buzaului, cu deschidere spre parcul Monument, a unui spatiu urban semnificativ pentru municipiu, asociind atat o piata urbana publica, cat si dotarile reprezentative la nivel de municipiu cerute prin tema.
- Asocierea spre circulatiile pietonale a functiunilor cu acces public (comert, servicii) si a unor importante fasii plantate care sa dea ansamblului o ambianta generala animata, dar, in acelasi timp si "verde".
- Punerea in valoare a unor elemente de identitate care fac parte din memoria locului, scuarul cu monumentul sculptural al caporalului Musat, precum si pastrarea uneia dintre cladirile reprezentative ale fostei cazarme cu propunerea schimbarii functiunii sale catre o functiune atractiva pentru public.

VI. BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial existent

Suprafata totala teren	97551,25mp
Suprafata construita	18686,00mp
Suprafata drumuri si alei betonate (asfaltate)	5728,00mp
Suprafata platforme si platouri betonate (asfaltate)	11975,00mp
Suprafata teren viran-platouri neamenajate	39020,25mp
Suprafata spatii verzi neamenajate	22142,00mp

Bilant teritorial propus

Suprafata totala teren	97551,25mp
Suprafata construita	38000,00mp(38,95%)
Suprafata circulatii carosabile, alei si parcare	30285,87,00mp(31,05%)
Suprafata spatiu verde	29265,38mp(30%)
Numar apartamente	1800
Numar total de locuri de parcare (inclusiv pentru hotel si servicii)	3260

Principalii indicatori urbanistici

POTmax= 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului, pana la proportia de 75% cu cladiri de maximum 2 niveluri (8m), pentru activitati comerciale, sali spectacole;

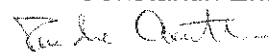
CUTmax=2,5mp ADC/mp teren;

Hmax=50m;

Rhmax= P+9E – 10E.

Intocmit,

Arh. Constantin Enache



OBIECTIV: Edificarea unui Complex Rezidential cu Functiuni
Complementare “Caporal Musat”

Braila
UTILITATI

Amplament: Municipiul Braila

Faza: Plan Urbanistic Zonal P.U.Z.

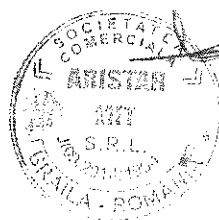
Proiectant general: S.C. URBIS'90 – ATELIER DE URBANISM S.R.L.

Proiectant de Specialitate Utilitati : S.C. ARISTAR-MIT S.R.L.

TABEL DE RESPONSABILITATI

Sef Proiect: Prof. univ. dr. ENACHE CONSTANTIN

Sef Pr. Specialitate: Ing. MITU VIRGIL



MEMORIU TEHNIC UTILITATI

I. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

1. Amplasamentul terenului ce face obiectul P.U.Z. "Caporal Musat" este situat in zona de sud a municipiului Braila, delimitat de vecinatatile:

- N – Soseaua Buzaului
- S – Aleea Lebedei din Ansamblul de Locuinte Viziru III
- E – Calea Calarasilor (fosta Soseaua Vizirului) bordata de blocuri de locuinte apartinand de asemenea Ans. Viziru III
- V – Strada Grigore Alexandrescu

Aria mentionata se prezinta din punct de vedere planimetric ca un teren de forma aproximativ trapezoidala cu o suprafata totala de 97.551 mp (9,76 ha)

Terenul este cvasiplat, cu mici diferente locale de cote nivelmetrice ce nu depasesc 0,5 m. In mod izolat, in extremitatea vestica a incintei este prezenta o denivelare de natura antropica ce depaseste cota medie a terenului cu cca. 1,0 m.

2. Situatia existenta a echiparii edilitare

Unitatea militara care a detinut terenul anterior trecerii acestuia in administrarea Consiliului Local al Municipiului Braila, a beneficiat de dotarile necesare desfasurarii activitatilor specifice: cladiri, utilitati, drumuri de incinta, imprejmuire, etc.

Utilitatile au fost asigurate prin racordarea la retelele existente pe strazile din vecinatate, astfel:

2.1 Alimentarea cu apa era asigurata printr-un bransament Dn 100 care alimenta centrala termica proprie cuplata cu o statie de hidrofor. Acelasi bransament alimenta direct si hidrantii exteriori de incendiu amplasati in apropierea cladirilor si a remizelor care adaposteau tehnica de lupta.

Bransamentul era racordat la conducta de Fp Dn 150 situata pe Strada Vizirului (Calea Calarasilor).

Pe aceeași stradă se mai află în funcțiune următoarele conducte de apă:

- Apa potabilă: Dn 200 Az - Lacu Sarat
Dn 300 OL - Viziru II
Dn 400 OL - Viziru I
- Apa brută: Dn 600 PREMO
Dn 800 PREMO

2.2 Canalizarea menajeră a fost racordată inițial la rețeaua de colectare situată pe Sos. Vizirului (Calea Calarasilor)

2.3 Evacuarea apelor pluviale s-a făcut inițial în terenul liber de construcții din vecinătate.

Ulterior, odată cu realizarea ansamblului de locuințe din zonă, atât evacuarea apelor menajere cât și a celor pluviale s-a redirectionat către noile rețele aferente acestor locuințe (care funcționau inițial în sistem separativ).

Apele uzate menajere erau dirijate către stațiile de pompare Viziru I, Viziru III și Calarasi IV, care trimiteau aceste ape într-un colector secundar, având caminul amonte în vecinătatea bezinării LUKOIL, de la intersecția Calea Calarasilor (Sos. Viziru) cu Sos. Buzaului, iar caminul aval la intersecția Str. Tineretului cu B-dul Dorobanților, unde se făcea racordarea cu colectorul general Ghermani.

Apele pluviale erau evacuate direct în Dunare prin colectoarele Viziru I, Viziru III și Calarasi IV.

Ulterior, odată cu dezvoltarea zonei Sud de locuințe în bloc (Ans. Radu Negru și Sos. Buzaului), s-a abandonat sistemul separativ de canalizare din întreaga arie delimitată de Sos. Buzaului la Nord și Nord-Vest, Calea Calarasilor și Str. Pontonieri la Nord-Est, Dunarea la Sud-Est și Soseaua de Centură la Sud - Est.

Ansamblul Calarasi IV și-a păstrat sistemul separativ proiectat inițial. La acest sistem separativ s-a racordat ulterior și Ans. Viziru II care inițial fusese proiectat în sistem unitar.

Celelalte rețele din zonă conduc apele uzate orășenesti în amestec cu apele pluviale către colectorul principal Braila Sud, de unde ajung în Dunare (gravitațional, când nivelul fluviului este sub cota 4,0 – RN – MN Constanta sau prin intermediul unei stații de pompare, când nivelul emisarului depășește cota de 4,0 m).

In prezent se afla in curs de executie – in cadrul unui program de finantare europeana – ISPA – statia de epurare a municipiului Braila. Aceasta este dimensionata pentru un debit de 2 x 1.350 l/s si dispune de treapta mecanica si treapta biologica, inclusiv tratarea namolului cu deshidratare in doua trepte (ingrosare + centrifugare).

Apele uzate adunate de colectorul Braila Sud sunt pompate printr-o conducta Dn 600 in colectorul secundar Viziru II (in caminul situat in vecinatatea benzinariei LUKOIL mentionat anterior). Acest colector secundar traverseaza extremitatea nordica a Parcului Monument si apoi trece prin Ansamblul de Locuinte Hipodrom (prin spatele Scolii Spiru Haret) si apoi pe Strada Hipodrom, pana in dreptul intersectiei Strazii Tineretului cu Bulevardul Dorobantilor, unde traverseaza Ansamblul de Locuinte Dorobanti si apoi deverseaza in colectorul general Ghermani.

2.4 Alimentarea cu gaze naturale

Fosta unitate militara (U.M. 01487) al carei teren a fost preluat de C.L.M. Braila dispune de un bransament de gaze naturale racordat la conducta de presiune redusa Dn 160 (realizata din PEHD) situata pe Sos. Buzaului.

Alimentarea cu gaze se face prin intermediul unui post de reglare – masura.

Pe latura estica a unitatii (Calea Calarasilor) se afla in functiune alte trei conducte de gaze:

- Dn 350 – de medie presiune
- Dn 200 – de presiune medie
- Dn 200 – de presiune redusa

2.5 Alimentarea cu caldura si apa calda menajera

Unitatea militara dezafectata dispunea de centrala termica proprie cuplata cu statie de hidrofor.

In imediata vecinatate a zonei studiate, pe Aleea Lebedei din Ans. Viziru III, sunt in functiune doua puncte termice:

- P.T₂ - langa blocul D (in extremitatea vestica a bresei Ans. Viziru III)
- P.T₃ - langa blocul C (in extremitatea estica a bresei Ans. Viziru III)

Trecerea multor apartamente de la sistemul centralizat de incalzire (termoficare) la sistemul individual (centrale termice de apartament), precum si inlocuirea vechilor schimbatoare de caldura (cu tevi) cu noile schimbatoare (cu placi) cu randamente

termice superioare si cu gabarit redus, a condus la disponibilizarea unor importante capacitati si spatii existente in cele doua puncte termice (P.T₂ si P.T₃).

2.6 Alimentarea cu energie electrica

Fosta U.M. 01487 era alimentata cu energie electrica prin intermediul unui post trafo de 400 KVA montat pe stalp, in incinta unitatii, si de aici printr-o retea de distributie de 0,4 KV catre punctele de consum.

2.7 Telecomunicatii

Fosta unitate militara dispunea de racord de telefonie fixa si centrala proprie de deservire interioara.

Avand in vedere specificul activitatii militare, unitatea dispunea si de mijloace speciale de telecomunicatii (statie radio, linii telefonice speciale, etc.), mijloace care nu pot fi preluate sau utilizate de noile constructii amenajate in incinta preluata de C.L.M. Braila.

La limita de nord-est a teritoriului supus prezentului P.U.Z. se afla o centrala telefonica de zona apartinand ROMTELECOM.

Pe Calea Calarasilor (fosta Sos. Vizirului) exista atat retea telefonica (clasica) subterana (in tubulatura multicanal si camere de tragere) cat si fibra optica, cablu TV, antene pentru telefonie mobila.

2.8 Disfunctionalitati

O disfunctionalitate majora a utilitatilor din zona este reprezentata de evacuarea in sistem mixt, partial separativ, partial unitar, a apelor uzate si a celor pluviale din zona de sud a municipiului Braila, zona care nu poate fi racordata gravitational la vechiul colector general Ghermani de pe Bulevardul Dorobantilor sau la noul canal colector general de pe Strada Rosiorilor din considerente geodezice.

Unitatile de transformare din zona (P.T.) precum si cablurile de alimentare ale acestora nu au capacitate disponibila (de transport si distributie) pentru energie electrica.

II. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Sistematizarea urbanistica a terenului in suprafata de 9,76 ha preluat de C.L.M. Braila de la Ministerul Apararii Nationale a impus, din punct de vedere al amenajarii edilitare, rezolvarea urmatoarelor categorii de probleme:

A. Dezafectarea terenului mentionat de utilitatile existente care au deservit fosta unitate militara:

- Centrala termica
- Retea termica
- Bransament si post reglare gaze
- Bransament, statie de hidrofor si retea distributie apa
- Racorduri si retea colectare ape uzate
- Bransament, Post Trafo, retea distributie energie electrica, inclusiv iluminatul exterior.

De asemenea, din necesitati de sistematizare a tramei stradale din zona ce face obiectul prezentului P.U.Z. se va dezafecta (si demola) punctul termic P.T₂ Viziru III situat pe Aleea Lebedei, functiunile acestuia fiind deja preluate de P.T₃ Viziru III (bloc C).

B. Propuneri de echipare edilitara in stransa corelare cu elementele de sistematizare urbanistica si noile functiuni ale cladirilor ce urmeaza a fi realizate in viitor pe terenul analizat in cadrul prezentului P.U.Z.

B.1 – Alimentarea cu apa potabila

B.1.1 Alimentarea cu apa a tuturor utilizatorilor (cu exceptia hotelului si a hidrantilor exteriori de incendiu) se propune a se face din statia de hidrofor existenta in punctul termic P.T₃ Viziru III (bloc C). Echipamentele existente vor fi completate cu cele necesare pentru asigurarea debitului si presiunii aferente noilor consumatori. Reteaua de distributie va avea o lungime de 2,2 km si va fi realizata din PEHD, cu diametre cuprinse intre 110 si 200 mm.

B.1.2 Alimentarea cu apa a hidrantilor exteriori de incendiu si a hotelului cu 200 de camere, se va face cu ajutorul unei retele separate, realizata din PEHD; SDR 17,6; Pn6, PE 80, Dn 250 (250 x 14,2), cu o lungime de 2,3 km.

Aceasta retea se va racorda la artera principala Dn 500 (PREMO) existenta pe Aleea Cocorilor din Ans. Viziru III (situata la cca. 200 m sud – vest de incinta supusa amenajarii).

Acest racord se va poza pe aleea pietonala existenta intre blocurile E₂ si E₃ situata in bresa Ans. Viziru III (intre Aleea Cocorilor si Aleea Lebedei).

Hotelul va dispune de statie proprie de hidrofor care va asigura si alimentarea hidrantilor interiori din cladirea hotelului si a anexelor sale.

Toate bransamentele cladirilor vor fi contorizate.

Compania de Utilitati Publice DUNAREA Braila, unitate care are in administrare sistemul de alimentare cu apa si de canalizare al municipiului Braila, dispune de capacitatea necesara asigurarii debitelor si presiunii (minim 7,0 mCA) solicitate de noii consumatori. In prezent C.U.P. DUNAREA foloseste mai putin de 50% din capacitatile sale de productie si distributie apa potabila, datorita reducerii dramatice a consumului unitatilor economice.

Necesarul si cerinta de apa potabila sunt detaliate in Nota de Calcul nr.1.

Debitele caracteristice avand urmatoarele valori:

- Q_{zi med.} = 1.140,99 mc/zi
- Q_{zi max.} = 1.540,34 mc/zi
- Q orar max = 157,24 mc/h
- C = 1.414,33 mc/zi

B.2 Canalizarea

Urmare a solicitarii exprese a beneficiarului (exprimata de Arh. Sef Marian) canalizarea noului Ans. Caporal Musat se va rezolva in sistem divizor.

B.2.1 Canalizarea apelor uzate menajere se va efectua cu ajutorul unei retele cu diametre cuprinse intre 300 si 400 mm amplasate pe trama stradala proiectata.

Se va utiliza tubulatura PVC – KG.

Lungimea totala a retelei de canalizare menajera este de cca. 2,55 km.

Aceasta canalizare se va racorda la reseaua existenta pe Aleea Cocorilor. Tronsonul de canalizare Dn 400 de pe Aleea Cocorilor, cuprins intre punctul de racord

cu Ans. Caporal Musat si caminul de racord in Str. Grigore Alexandrescu, se va inlocui cu Dn 500 (in lungime de 265 m).

Cantitatile de ape uzate menajere la care s-au adaugat cele provenite din stropitul strazilor (50%) si intretinerea retelei de canalizare (100%) sunt date explicit in Nota de Calcul Nr.4.

Debitele caracteristice sunt:

- Q_u zi med. = 1.209,24 mc/zi
- Q_u zi max. = 1.632,48 mc/zi
- Q_u orar max. = 166,65 mc/h
- Q_u orar min. = 6,80 mc/h

Racordurile de canalizare apa menajera aferente unitatilor de alimentatie publica vor fi echipate in mod obligatoriu cu separatoare de grasimi si separatoare de namol, dimensionate corespunzator debitelor evacuate de aceste unitati.

B.2.2 Canalizarea apelor pluviale se va face cu ajutorul unei retele cu diametre cuprinse intre 300 si 800 mm, amplasata pe trama stradala proiectata. Aceasta retea se va realiza partial din tubulatura PVC – KG (diametrele de 300 – 500 mm) si partial din tubulatura PAFSIN (diametrele de 600 – 800 mm).

Lungimea totala a retelei de canalizare in incinta Ans. Caporal Musat este de cca. 2,35 km.

De la limita cladirii principale a cazarmei (cladire care se pastreaza si in noua reconfigurare a zonei) va pleca un colector secundar Dn 800 (PAFSIN) care va subtraversa Calea Calarasilor si apoi va continua pe Strada Celulozei catre santierul Naval si apoi pe Strada Gh. Avramescu pana la intersectia cu Vadul PAL unde se va racorda la colectorul pluvial existent care deverseaza apele pluviale direct in Dunare.

Pe primul tronson al acestui colector (pana la subtraversarea Carii Calarasilor, inclusiv aceasta subtraversare) panta radierului va fi de 0,002 (2‰).

Lungimea acestui tronson este de 110 m.

Dupa subtraversare diametrul se maresta la Dn 1000 pana la intersectia cu Strada C. Nottara, iar panta se reduce la 0,001 (1‰).

Lungimea acestui tronson este de 200 m.

Urmatorul tronson are diametrul tot Dn 1000 si panta crescuta la 0,0015 (1,5%) si merge pana la Strada Vasile Lupu.

Lungimea tronsonului este de 80 m.

Urmeaza subtraversarea liniei CF Industriale Braila Sud, inclusiv racordul CF Santierul Naval (Strada Odessa). Subtraversarea se face cu o conducta PAFSIN Dn 1200 (ramforsata in beton armat).

Lungimea subtraversarii este de 15,0 m.

Colectorul continua pe Strada Celulozei pana la capat cu Dn 1200 si panta de 0,001 (1‰).

Lungimea acestui tronson este de 240 m.

Colectorul ocoleste cantina Santierului Naval pe doua laturi, lungimea de 120m dupa care intra pe Strada Gh. Avramescu, pe care o strabate pe o lungime de 360 m pana la intersectia cu Vadul PAL. Colectorul coboara apoi pe Vadul PAL 60 m unde se racordeaza la canalul pluvial existent.

Toate aceste ultime tronsoane isi mentin diametrul Dn 1200 (PAFSIN) si panta de 0,001 (1‰).

Lungimea totala a colectorului pluvial este de 1.185 m.

Pe Strada Celulozei, incepand din dreptul blocului STEJARUL (Ans. Viziru II) noul colector preia si apele pluviale din zona, inlocuind colectorul pluvial existent a carui vechime in exploatare este de cca. 30 de ani. Colectorul pluvial existent pe Str. Celulozei este realizat din tuburi de beton simplu cu diametre de 800 si 1000 mm.

Traseul colectorului pluvial este situat pe un teren plat cu mici diferente de cote geodezice ce nu depasesc 60 cm.

Adancimea maxima a radierului noului colector pluvial va fi de cca. 4,20 m (la intersectia Strazii Gh. Avramescu cu Vadul PAL).

Cea mai dificila problema este reprezentata de subtraversarea Carii Calarasilor (Sos. Viziru) la intersectia cu Strada Celulozei, datorita multitudinii de retele subterane tehnico-edilitare.

Pentru a evita pozarea colectorului la adancimi foarte mari (peste 6,0 m) care antreneaza costuri de executie si de exploatare pe masura, se propune utilizarea locala a unor instalatii de pompare (de epuismnt) in locurile unde cotele sistemului de

colectare ape pluviale (rigole pe rampe de acces in garaje subterane, base etc) se afla sub cota de colectare a retelei de ape pluviale.

B.3 Alimentarea cu energie electrica

Asa cum s-a aratat la Cap. Disfunctionalitati, in zona nu exista capacitati disponibile pentru alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori.

Pentru alimentarea cu energie electrica a consumatorilor din zona supusa amenajarii este necesara realizarea a 5 (cinci) Posturi Trafo (P.T.) echipat fiecare post cu 2 (doi) transformatori avand 630 KVA de 20/0,4 KV.

Acesti transformatori vor putea acoperi necesarul de energie electrica a zonei, necesar estimat de specialistii S.C. ELECTRICA S.A. la peste 10.000 Kw.

Posturile de transformare se vor realiza in cabine supraterane (prefabricate) avand dimensiunile in plan de 6,0 x 3,0 si H = 4,0 m, orientate cu latura lunga paralel cu axul strazii adiacente si cu acces rutier asigurat.

De asemenea, aceste posturi de transformare nu vor fi situate la distante mai mici de 5,0 m fata de cladiri. In zona P.T. cladirile cele mai apropiate nu trebuie sa dispuna de ferestre pe latura spre cabina transformatoarelor.

Cele cinci P.T. vor fi alimentate din statia de 110 Kw Hipodrom prin doua cabluri (LES).

Pentru iluminatul stradal se recomanda utilizarea de stalpi cu inaltimea de numai 4,0 m, avand in vedere ca zona va fi preponderent rezidentiala, agrementata cu vegetatie arboricola. Se recomanda utilizarea noilor corpuri de iluminat cu leduri.

B.4 Telecomunicatii

Dezvoltarea rapida a telefoniei mobile precum si a retelelor de cablu TV (care ofera servicii diversificate) a facut ca telefonia fixa sa prezinte un important recul, numerosi abonati renuntand la serviciul telefonic fix.

In prezent in zona exista disponibilitati suficiente in domeniul telecomunicatiilor care pot acoperi in totalitate cerintele potentialilor utilizatori din incinta propusa spre amenajare prin P.U.Z.

Concurenta acerba dintre furnizorii de servicii de telecomunicatii face ca dezvoltarea acestei activitati din zona sa le apartina in totalitate.

B.5 Alimentarea cu caldura

Punctul termic P.T₃ Viziru III (bloc C) situat la limita sud-estica a terenului ce face obiectul P.U.Z. are atat capacitati disponibile de producere a caldurii si apei calde menajere, cat si spatiu necesar pentru extinderea acestei activitati.

Capacitatile disponibile au fost create de trecerea multor consumatori pe centrale de apartament in detrimentul sistemului centralizat de producere a caldurii si a apei calde menajere.

Modernizarea instalatiilor de producere a caldurii si apei calde in sistem centralizat a imbunatatit substantial calitatea acestor servicii si a condus la costuri de furnizare sub cele asigurate de centralele de apartament.

Din acest motiv se propune ca asigurarea caldurii si a apei calde menajere pentru noii consumatori sa se faca in sistem centralizat prin completarea echipamentelor termice din P.T₃ Viziru III (bloc C), cu exceptia hotelului de 200 camere si a Gradinitei de 100 locuri, unde asigurarea caldurii si prepararea apei calde menajere sa se faca local, date fiind exigentele de confort termic diferite fata de locuinte, birouri, spatii comerciale.

Necesarul de caldura (incalzire, preparare apa calda menajera) este estimat de specialistii C.E.T. S.A. Braila la 24.000 Kw, pentru sistemul centralizat de preparare si distributie si la 2.000 Kw pentru hotel cu piscina, iar pentru gradinita de 100 locuri la 50 Kw (energie termica).

Exprimate in Gcal. cifrele de mai sus devin:

- locuinte, birouri, spatii comerciale = 20,68 Gcal/h
- hotel cu piscina = 2,0 Gcal/h
- gradinita = 0,043 Gcal/h

B.6 Alimentarea cu gaze naturale

Potrivit analizei facute de tehnicienii S.C. DISTRIGAZ-SUD S.A, conductele din vecinatatea amplasamentului zonei studiate dispun de rezerva de capacitate (transport si distributie) pentru acoperirea in totalitate a necesarului de gaze naturale

pentru locuinte si celelalte spatii (comerciale, alimentare, gradinita, hotel, etc.) cuprinse in P.U.Z. Necesarul de gaze naturale este estimat la 2000N mc/h

Alimentarea cu gaze se poate asigura din conducta de distributie Dn 200 (polietilena) de presiune redusa de pe Calea Calarasilor sau direct din conducta de medie presiune Dn 350 (tubulatura metalica) de pe aceeasi strada, prin intermediul unor posturi de reglare in doua trepte de presiune:

1. medie / redusa presiune
2. redusa / joasa presiune

Solutia definitiva se va stabili la faza urmatoare de proiectare de catre S.C. DISTRIGAZ-SUD S.A.

Pentru alimentarea cu gaze a hotelului se poate utiliza si conducta de joasa presiune Dn 160 (polietilena) existenta pe Sos. Buzaului.

Procedura de urmat pentru utilizarea gazelor naturale este reglementata periodic de catre Guvernul Romaniei si A.N.R.E.

Intrucat perioada in care obiectele de investitii ce se vor amplasa in zona studiata nu este certa, se recomanda utilizarea reglementarilor aflate in vigoare la data considerata.

NOTA

Amplasarea retelelor tehnico-edilitare se va face in stricta respectare a prevederilor STAS 8591/1-91 privind distantele pe orizontala si verticala intre diferitele tipuri de utilitati, precum si intre acestea si cladirile invecinate.

Prioritate absoluta au retelele de colectare ape uzate si pluviale, urmate de retele de transport si distributie agent termic a caror functionare este strict conditionata de asigurarea unor pante.

B.7 Gospodarie comunala

Gunoiul menajer se va stoca in containere diferite: menajer, materiale plastice, hartie. Containerele cu reziduuri menajere vor fi ridicate zilnic de catre unitatea de salubritate arondata zonei, iar celelalte containere se vor ridica saptamanal.

Municipiul Braila dispune de depozit ecologic de reziduuri menajere si industriale asimilate.

Transportul in comun pe cele doua artere principale de circulatie: Calea Calarasilor si Sos. Buzaului (care delimiteaza zona studziata pe latura sud-estica, respectiv nordica) este asigurat de numeroase linii de transport in comun (autobuze si microbuze).

Este necesara amenajarea unor statii cu dotarile aferente pe ambele sensuri de circulatie, pe Sos. Buzaului. Locatia acestora va fi stabilita de institutiile abilitate (primarie, politia rutiera).

Prin Parcul Monument din vecinatatea nordica a zonei considerate se afla in functiune o linie dubla de tramvai.

Intocmit,

Ing. Virgil Mitu



NOTA DE CALCUL NR.1

Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru consumatori urbani, potrivit prevederilor inscise in SR 1343-1/2006

1. Nevoi gospodaresti

Potrivit datelor inscise in tabel 1, poz. 4, consumul specific l/om.zi pentru zona cu apartamente in blocuri cu instalatie de apa rece, calda si canalizare, este de 180 l/om.zi.

Total apartamente = 1.800

Nr. mediu persoane/apartament = 3

Total consumatori = $1.800 \times 3 = 5.400$ oameni

Total consum mediu/zi = $5.400 \times 180 = 972.000$ l/zi

Total consum mediu/an = $365 \times 972.000 = \underline{354.780.000}$ l/an

2. Nevoi publice

2.1 Hotel 200 camere + piscina

Oaspeti: $200 \times 2 \times 0,75 = 300$ persoane

300×250 l/persoana = 750.000 l/zi

Personal: 30 persoane $\times 37,5$ l/persoana = 1.125 l/zi

Total: $(750.000 + 1.125) \times 365 = \underline{27.785.625}$ l/an

2.2 Alimentatie publica

Restaurant: 100 mese (400 locuri, 3.000 mp)

100 mese $\times 4$ cons/masa $\times 0.50 = 200$ consumatori/zi

200×15 l/cons = 3.000 l/zi

$(365 - 11) \times 3.000$ l/zi = 1.062.000 l/an

2.3 Gradinita – 100 copii

$$100 \times 50 \text{ l/copil} = 5.000 \text{ l/zi}$$

$$8 \text{ luni} \times 21 \text{ zile lucratoare/luna} = 168 \text{ zile}$$

$$168 \text{ zile} - 30 \text{ zile (vacante mici + zile libere)} = 138 \text{ zile}$$

$$138 \text{ zile} + 7 \text{ zile activitati extrascolare} = 145 \text{ zile}$$

$$145 \text{ zile/an} \times 50 \text{ l/copil} \times 100 \text{ copii} = \underline{725.000 \text{ l/an}}$$

2.4 Comert – 17.000 mp

$$17.000 \text{ mp} : 24 \text{ mp/spatiu minim} = 708 \text{ spatii}$$

$$708 \times 1,5 \text{ vanzatori/spatiu} = 1.062 \text{ vanzatori}$$

$$1.062 \times 45 \text{ l/vanzator} = 47.790 \text{ l/zi}$$

$$47.790 \times 365 - 11 \text{ zile (sarbatori legale)} = \underline{16.917.660 \text{ l/an}}$$

2.5 Birouri – 6.500 mp

$$6.500 : 9,0 \text{ mp/birou personal} = 722 \text{ persoane}$$

$$722 \times 50 \text{ l/persoana} = 36.100 \text{ l/zi}$$

$$36.100 \times [365 - (30 + 11)] = \underline{11.696.400 \text{ l/an}}$$

2.6 Centru cultural – 3.000 mp (fara sala aglomerata)

$$\text{Angajat} - 50 \text{ l/zi}$$

$$\text{Toalete} - 1.500 \text{ l/zi}$$

$$\text{Personal} - 12 \text{ persoane} \times 50 \text{ l/zi} = 600 \text{ l/zi}$$

$$600 + 1.500 = 2.100 \text{ l/zi}$$

$$2.100 \times 354 \text{ zile/an} = \underline{743.000 \text{ l/an}}$$

$$\underline{\text{Total consum mediu/zi} = 168.615 \text{ l/zi}}$$

3. Debitul mediu zilnic - Q zi med. (mc/zi)

$$972 + 75 + 3 + 5 + 47,79 + 36,1 + 2,1 = 1.140,99 \text{ mc/zi}$$

$$\text{Q zi med.} = 1.140,99 \text{ mc/zi}$$

4. Debitul maxim zilnic - Q zi max. (mc/zi)

$$K_{zi} = 1,35$$

$$1.140,99 \times 1,35 = 1.540,34 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi \text{ max.}} = 1.540,34 \text{ mc/zi}$$

5. Debitul orar maxim - Q or max. (mc/h)

Numar total de consumatori = 7.092 persoane

$$K_o = 2,5 \text{ (conf. Tabel 3)}$$

$$K_o = 2,4 \text{ (conf. Anexa 2)}$$

Se va utiliza valoarea mediu $K_o = 2,45$

$$Q_{or \text{ max.}} = \frac{1.540,34}{24} \times 2,45 = 157,24 \text{ mc/h}$$

6. Cerinta de apa potabila (C)

$$C = K_p \times K_s \times \square (N_g + N_p + N_{ag.ec} + N_{RI})$$

In care :

K_p = coeficientul de acoperire a pierderilor de apa din sistemul de distributie

$$K_p = 1,15$$

K_s = coeficientul de acoperire a nevoilor proprii ale sistemului de alimentare cu apa

$$K_s = 1,055 \text{ (tehnologic, spalare retea, spalare rezervoare)}$$

N_g = consumul pentru nevoi gospodaresti

$$N_g = 972,0 \text{ mc/zi}$$

N_p = consumul pentru nevoi publice

$$N_p = 168,99 \text{ mc/zi}$$

$N_{ag.ec}$ = consumul pentru agenti economici

$$N_{ag.ec} = 0 \text{ (zona rezidentiala)}$$

N_{RI} = necesarul de apa pentru refacerea rezervei de incendiu

Potrivit Tabel 4 - pentru localitati cu un numar de locuitori 200.001 - 300.000
(cazul municipiului Braila) - $Q_{ie} = 55 \text{ l/s}$

Durata teoretica de functionare a hidrantilor exteriori este $T_e = 3 \text{ h}$

Valoarea apei pentru stins incendii (V_{RI})

$$V_{RI} = 55 \times 3,6 \times 3 = 594 \text{ mc}$$

Durata de refacere a rezervei de incendiu (T_{RI})

$T_{RI} = 24$ h (conf. Tabel 6)

$$N_{RI} = \frac{V_{RI}}{T_{RI}} = \frac{594}{24} = 24,75 \text{ mc/zi}$$


Deci :

$$C = 1,15 \times 55 \times (972 + 168,99 + 24,75)$$

$$\underline{C = 1.414,33 \text{ mc/zi}}$$

Intocmit,

Ing. Virgil Mitu



NOTA DE CALCUL NR.2

Determinarea cantitatilor de apa nepotabila necesara pentru stropit spatii verzi, spalare retele canalizare, stropit strazi, spalat pietre, potrivit prevederilor SR 1343-1/2006

1. Stropit spatii verzi

Norma specifica = 2,5 l/mp.zi

20.000 mp x 2,5 l/mp = 50.000 l/zi (50,0 mc/zi)

Perioada Aprilie – Septembrie = 183 zile

Se apreciaza ca necesara spropirea in 75% din perioada mentionata.

183 x 0,75 x 50 mc/zi = 6.862,5 mc/an

2. Stropit strazi, spalat pietre

Norma specifica = 1,5 l/mp.zi

39.000 mp x 1,5 l/mp = 58.500 l/zi (58,5 mc/zi)

Operatiunea se executa in perioada Aprilie – Octombrie (214 zile) cu un grad de utilizare de 75%

214 zile x 58,5 mc/zi x 0,75 = 9.389,25 mc/an

3. Intretinerea retelei de canalizare

Operatorul retelei de canalizare indica un consum specific de 5,0 l/m.colector si metru diametru.

Apreciind un diametru mediu de 0,4 m si o lungime a retelei de canalizare de 19,5 km, rezulta:

19.500 x 0,4 x 5 = 39.000 l/zi (39,0 mc/zi)

Rezulta urmatoarele cantitati de apa nepotabila necesara activitatilor de stropit si intretinere spatii verzi, strazi, pietre si retele de canalizare:

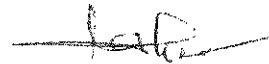
Q zi med. = 50,0 + 58,5 + 39,0 = 147,5 mc/zi

$$Q_{zi \text{ max.}} = 147,5 \times 1,35 = 199,25 \text{ mc/zi}$$

Deoarece aceasta apa este transportata cu mijloace mecanice (autocisterne stropitoare, vidanje, etc.) si nu prin conducte, determinarea unui debit maxim orar ($Q_{or. \text{ max.}}$) este nerelevanta.

Intocmit,

Ing. Virgil Mitu



NOTA DE CALCUL NR.2

Determinarea cantitatilor de apa nepotabila necesara pentru stropit spatii verzi, spalare retele canalizare, stropit strazi, spalat pietre, potrivit prevederilor SR 1343-1/2006

1. Stropit spatii verzi

Norma specifica = 2,5 l/mp.zi

20.000 mp x 2,5 l/mp = 50.000 l/zi (50,0 mc/zi)

Perioada Aprilie – Septembrie = 183 zile

Se apreciaza ca necesara spropirea in 75% din perioada mentionata.

183 x 0,75 x 50 mc/zi = 6.862,5 mc/an

2. Stropit strazi, spalat pietre

Norma specifica = 1,5 l/mp.zi

39.000 mp x 1,5 l/mp = 58.500 l/zi (58,5 mc/zi)

Operatiunea se executa in perioada Aprilie – Octombrie (214 zile) cu un grad de utilizare de 75%

214 zile x 58,5 mc/zi x 0,75 = 9.389,25 mc/an

3. Intretinerea retelei de canalizare

Operatorul retelei de canalizare indica un consum specific de 5,0 l/m.colector si metru diametru.

Apreciind un diametru mediu de 0,4 m si o lungime a retelei de canalizare de 19,5 km, rezulta:

19.500 x 0,4 x 5 = 39.000 l/zi (39,0 mc/zi)

Rezulta urmatoarele cantitati de apa nepotabila necesara activitatilor de stropit si intretinere spatii verzi, strazi, pietre si retele de canalizare:

Q zi med. = 50,0 + 58,5 + 39,0 = 147,5 mc/zi

$$Q_{zi \text{ max.}} = 147,5 \times 1,35 = 199,25 \text{ mc/zi}$$

Deoarece aceasta apa este transportata cu mijloace mecanice (autocisterne stropitoare, vidanje, etc.) si nu prin conducte, determinarea unui debit maxim orar ($Q_{or. \text{ max.}}$) este nerelevanta.

Intocmit,

Ing. Virgil Mitu



NOTA DE CALCUL NR.3

Debitul apelor pluviale (Q_p) conform SR 1846-2, SR EN 752-4

Debitul apelor pluviale se calculeaza dupa urmatoarea formula:

$$Q_p = m \times \emptyset \times S \times i$$

In care:

m = coeficient inmagazinare retea

$$m = 0,8$$

\emptyset = coeficient mediu de scurgere

S = suprafata terenului (ha)

i = intensitatea ploii de calcul

Date:

- Suprafata totala teren = 97.551 mp (9,755 ha), din care:

- Suprafata ocupata cu constructii $S_c = 3,8$ ha
- Suprafata ocupata cu drumuri, alei, parcare $S_d = 3,9$ ha
- Suprafata spatii verzi $S_v = 2,055$ ha

- Coeficientii de scurgere conform standard SR EN 752-4, Tabel 1 (asimilat) sunt urmatoarii:

- acoperisuri plane = 0,95
- drumuri, alei, parcare = 0,85
- zone verzi = 0,10

$$\emptyset = \frac{3,8 \times 0,9 + 3,9 \times 0,85 + 2,055 \times 0,10}{9,755} = \frac{3,42 + 3,31 + 0,206}{9,755} = \frac{6,936}{9,755} = 0,71$$

- Intensitatea ploii de calcul (i)

Potrivit STAS 9470-73 Braila se afla in zona pluviala 4.

Terenul este plat cu o panta generala de 0,001%, orientata local de la sud catre nord.

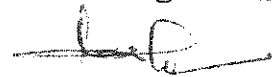
Pentru durata ploii de calcul de 22' 30" si frecventa $f = \frac{1}{2}$ (potrivit prevederilor SR EN 752-4 tabel 1) intensitatea ploii de calcul (i) este de 135 l/s.ha

Deci:

$$Q_p = 0,8 \times 0,71 \times 9,755 \times 1,35 = \underline{748.01 \text{ l/s}}$$

Intocmit,

Ing. Virgil Mitu



NOTA DE CALCUL NR.4

Debitele de apa uzata menajera, potrivit prevederilor SR 1846-1

In conformitate cu pct. 4.2.1 din standardul mai sus mentionat, cantitatile de apa uzata sunt identice cu cele preluate din sistemul centralizat de alimentare cu apa (prevazute in Nota de Calcul nr.1) la care se adauga cantitatile inscrise in Nota de Calcul nr.2, astfel:

- 50% din cantitatile folosite la stropit strazi si spalat pietre (apreciindu-se ca celelalte 50% se evaporaza);

- 100% din cantitatile de apa folosite pentru intretinerea retelei de canalizare.

Debitele caracteristice de ape uzate sunt:

$$Q_{u \text{ zi med.}} = 1.140,99 + 29,25 + 39,0 = \underline{1.209,24 \text{ mc/zi}}$$

$$Q_{u \text{ zi max.}} = 1.540,34 + 29,25 \times 1,35 + 39,0 \times 1,35 = \\ 1.540,34 + 39,49 + 52,65 = \underline{1.632,48 \text{ mc/zi}}$$

$$Q_{u \text{ or. max.}} = 157,24 + \frac{39,49 + 52,65}{24} \times 2,45 = \\ 157,24 + 9,41 = \underline{166,65 \text{ mc/h}}$$

$$Q_{u \text{ or. Min.}} = \frac{0,1}{24} \times 1.632,48 = \underline{6,80 \text{ mc/h}}$$

Intocmit,

Ing. Virgil Mitu



HOTĂRÂRE
privind transmiterea unui imobil din domeniul public al statului și din administrarea
Ministerului Apărării în domeniul public al municipiului Brăila și în administrarea
Consiliului Local al Municipiului Brăila

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, precum și al art. 9 alin. (1) și al art. 12 alin. (1) și (2) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. — (1) Se aprobă transmiterea unui imobil, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării în domeniul public al municipiului Brăila și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Brăila.

(2) După preluare, imobilul va fi utilizat pentru edificarea unui complex rezidențial care va cuprinde locuințe, spații

comerciale și birouri, iar la finalizarea acestuia 20% din numărul locuințelor realizate vor fi repartizate personalului Ministerului Apărării.

Art. 2. — Predarea-primirea imobilului transmis potrivit prevederilor art. 1 se face pe bază de protocol încheiat între părțile interesate, în termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri.

PRIM-MINISTRU
CĂLIN POPESCU-TĂRICEANU

Contrasemnează:

Ministrul apărării,

Teodor Viorel Meleşcanu

Ministrul internelor și reformei administrative,

Cristian David

Ministrul dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor,

László Borbély

Ministrul economiei și finanțelor,

Varujan Vosganian

București, 26 martie 2008.

Nr. 325.

DATELE DE IDENTIFICARE
a imobilului care se transmite din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării
în domeniul public al municipiului Brăila și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Brăila

ANEXĂ

Locul unde este situat imobilul care se transmite	Persoana juridică de la care se transmite imobilul	Persoana juridică la care se transmite imobilul	Codul de clasificare din inventarul bunurilor aflate în administrarea Ministerului Apărării, care alcătuiesc domeniul public al statului	Caracteristicile tehnice ale imobilului
Municipiul Brăila, alea Călărașilor nr. 220, județul Brăila	Statul român — Ministerul Apărării	Municipiul Brăila — Consiliul Local al Municipiului Brăila	— imobil 493 — cod 8.29.09 — nr. M.F. 107.016	— suprafața construită = 18.686 m ² — suprafața desfășurată = 22.874 m ² — suprafața totală a terenului, inclusiv construcțiile = 97.551,25 m ²

MINISTERUL APĂRĂRII
UNITATEA MILITARĂ 01763 BRĂILA

NR. A-2264 din 07.05-2008

JUDEȚUL BRĂILA
UNITATEA ADMINISTRATIV
TERITORIALĂ A MUNICIPIULUI
BRĂILA

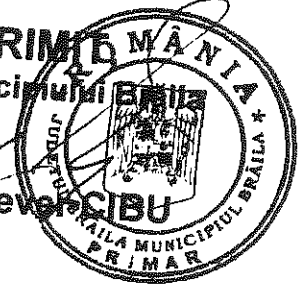
NR. 1739/ din 7.05-2008



AM PREDAT,
Comandantul Unității Militare 01763 Brăila

Mihai TOFAN

AM PRIMIT
Primarul Municipiului Brăila
Ing.
Constantin Sever CIBU



PROTOCOL DE PREDARE – PRIMIRE Încheiat astăzi 07.05.2008

În conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului României nr. 325 din 26.03.2008, privind transmiterea imobilului, situat în municipiul Brăila, Calea Călărașilor nr. 220, județul Brăila, cu suprafața totală, inclusiv construcțiile de 97.551,25 mp din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Apărării în domeniul public al Municipiului Brăila, județul Brăila și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Brăila, județul Brăila, se încheie prezentul PROTOCOL, având ca părți :

1. Ministerul Apărării reprezentat legal prin Col. Mihai Tofan – comandantul Unității Militare 01763 Brăila și comisia Unității Militare 01763 Brăila numita prin O.Z.U. nr. 87/06.05.2008 formata din:
 - presedinte – col. Roscaneanu Radu
 - membri – lt.col. Bercaru Gabriel
m.m. Purcareata Ionel
m.m. Modoran George
p.c.c. Gheorghe Simona

asistati de catre delegatii Unității Militare 02542 Focșani, Lt. Col. Calotă
- Florea Maricel, Mr. Tănăsă Ion și p.c.c. Pistol Cristina și în calitate de
predător,

și

2. Unitatea Administrativa Teritoriala a Municipiului Braila, județul Brăila,
reprezentat legal prin primar Sever Constantin Cibu și comisia numită prin
Dispoziția nr. 33609 din 17.04.2008 a Primarului Municipiului Brăila, astfel:

Președinte:

- Toia Marinel Romeo;

Membri:

- Bălănică Camelia;

- Nechifor Ionel;

- Drăgan Ion;

- Chipăilă Mitică, în calitate de primitor.

CLAUZELE PREZENTULUI PROTOCOL ÎNSUȘITE DE COMUN ACORD, DE AMBELE PĂRTI

1. În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, al art. 8
alineatul (1) și al art. 12 alineatul (1) și (2) din Legea Nr. 213/1998 privind
proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și
completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului României nr. 325 / 2008, s-a
încheiat prezentul PROTOCOL pentru predarea respectiv primirea, pe bază
de PROCES-VERBAL a imobilului în valoare totală de 4.737.473,62 lei, cu
următoarele date de identificare:

- suprafața construită = 18.686 mp.

- suprafața construită desfășurată = 22.874 mp.

- suprafața totală a terenului, inclusiv construcțiile = 97.551,25 mp.

2. Imobilul (cazarma 493 Brăila), în suprafață totală a terenului de
97.551,25 mp, care se predă, respectiv se preia, este situat în municipiul
Brăila, Calea Călărașilor nr. 220 cu număr cadastral provizoriu 8412, înscris
în Cartea Funciară 24774 nedefinitivă a localității Brăila și are următoarele
vecinătăți:

- Nord: - Fabrica de confecții, pe lungimea de 131,23 m; Domeniul
public, pe o lungime de 301,57 m; Centrul Militar Zonal Brăila, pe lungimea
de 147,66 m; Domeniul public, pe lungimea de 30,43 m;

- Sud – Est: Domeniul public pe lungimea de 319,07 m;

- Sud – Vest: Domeniul public pe lungimea de 379,24 m.

3. În baza articolului 1, pct. (2) din Hotărârea Guvernului României nr.
325/2008, imobilul predat, respectiv primit, va fi utilizat pentru edificarea unui

complex de locuințe, spații comerciale și birouri, iar la finalizarea acestuia, **20% din numărul locuințelor realizate vor fi repartizate personalului Ministerului Apărării**, potrivit prevederilor însușite de comun acord în Minuta nr. 5802 din 12.02.2008/A – 751 din 13.02.2008, anexa la Hotararea de Consiliu Local nr. 44/15.02.2008, încheiată între Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila reprezentata legal prin primar Constantin Sever Cibu și reprezentanții Ministerului Apărării.

4. La data incheierii prezentului PROTOCOL Ministerul Apărării se descarcă de gestiunea predată, iar răspunderea pentru gestiunea preluată revine Unității Administrativ Teritoriale a Municipiului Brăila, județul Brăila, potrivit listelor de inventariere Anexa nr. 3.

5. La finalizarea acțiunii de predare primire Ministerul Apărării încheie activitatea de pază și apărare a obiectivului care este preluată de către Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila.

6. Starea de fixație a construcțiilor precum și toate bunurile de resortul activelor fixe care se predau și respectiv se preiau sunt specificate în PROCESUL VERBAL Anexa nr. 1 la prezentul PROTOCOL.

7. Începând cu data de 16.05.2008 contractele pentru utilitățile aferente acestei cazărmi, respectiv energie electrică, se preiau de către Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila cu toate răspunderile și obligațiile ce decurg din acestea.

8. Terenul și amplasarea construcțiilor care se predau respectiv se primește sunt în limitele și vecinătățile arătate în planul de situație Anexa 2 la PROTOCOL, parte integrantă a acestuia.

9. Terenul, construcțiile și activele fixe, care fac obiectul prezentului PROTOCOL de predare preluare trec de drept din administrarea Ministerului Apărării în administrarea Consiliului Local al Municipiului Brăila, județul Brăila.

10. Terenul cu suprafața totală de 97.551,25 mp, inclusiv construcțiile, care se predau, obiect al Hotararii Guvernului Romaniei nr. 325/2008 si al prezentului PROTOCOL, sunt inregistrate in Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului aflat in administrarea Ministerului Apararii, Anexa 4 la H.G.R. 1705/2006 de la Ministerul Finantelor, cu codul de clasificare 8.29.09 și număr de inventar 107016 .

11. Prezentul PROTOCOL s-a încheiat în 6 (șase) exemplare originale din care:

- 4 (patru) exemplare pentru Ministerul Apărării;

- 2 (două) exemplare pentru Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila, județul Brăila.

COMISIA PREDĂTOARE

Colonel


Eugen ENE

Colonel


Radu ROȘCĂNEANU

Lt.col.,


Gabriel BERCARU

M.m.


Ionel PURCĂREATĂ

M.m.


George MODORAN

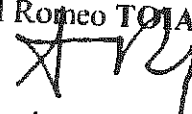
P.c.c


Simona GHEORGHE

COMISIA PRIMITOARE

Director executiv adjunct

Direcția Urbanism și Patrimoniu Public

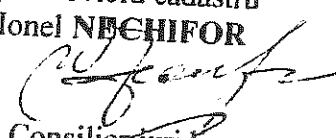
Marinel Romeo TOIA


Director executiv adjunct

Direcția Finanțelor Publice Locale

Camelia BĂLĂNICĂ


Șef serviciu cadastru

Ionel NECHIFOR


Consilier juridic

Ion DRĂGAN


Șef serviciu administrativ

Mitică CHIPĂILĂ


ASISTATI DIN PARTEA U.M. 02542 FOCSANI

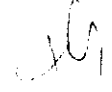
Lt.col.


Florea Maricel CALOTĂ

Mr.


Ion TĂNASĂ

P.c.c.


Cristina PISTOL

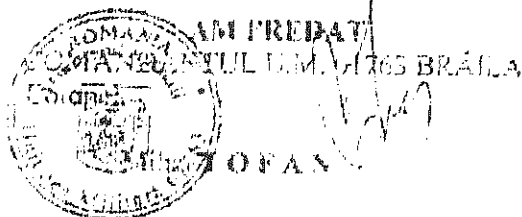
ROMÂNIA

MINISTERUL APĂRĂRII
UNITATEA MILITARĂ 01763

JUDEȚUL BRĂILA
UNITATEA ADMINISTRATIVĂ
TERITORIALĂ A MUNICIPIULUI
BRĂILA

07.05.2008
Anexa la Nr. A-6267
BRĂILA

..... 2008
Nr.



AM PRIMIT
PRIMARUL MUNICIPIULUI BRĂILA
Inginer

Constanța Sever C. I. B. U.

PROCES VERBAL de predare - primire

Început astăzi 07.05.2008, la sediul U.M. 01763 Brăila, în baza Hotărârii Guvernului nr. 525 din 25.03.2008, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 236 din 27.03.2008.

Noi:

1. Comisia numită conform O.Z.U. nr. 87 din 06.05.2008 a U.M. 01763 Brăila, în calitate de predător:

- Președinte - Colonel EUGEN ENE
- Membri - Colonel RADU ROȘCĂNEANU
- Lt. Col. BERCARU GABRIEL
- M.m. PURCĂREȚĂ IONEL
- M.m. MUDORAN GEORGE
- P.c.e. GHEORGHE SIMONA

Asistați din partea U.M. 02542 Foașani de către:

- Președinte - Lt.col. CALOTĂ - FLOREA MARICHEL
- Membri : M. TĂNASĂ ION
P.c.e. PISTOL CRISTINA

2. Comisia, din partea Unității Administrative Teritoriale a Municipiului Brăila, în calitate de primitor:

- Președinte : TOJA MARINEL ROMEO
- Membri : BĂLĂNICĂ CAMELIA
NECHIFOR IONEL
DRĂGAN ION
CHIPĂILĂ MITICĂ

am procedat prin noi la predarea și scuturii în primirea caznă nr. 395 Brăila de mai sus amenzii:

I. STAREA TERENURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR AFERENTE:
ITERENURI

44	V4	Patul porumb	44	1983	4.015,50
45	V4	Patul porumb	18	1983	1.571,25
46	V5	Grajd animale	75	1983	1.606,25
47	V6	Cocina porci	106	1983	2.095,25
Total valoare contabila pavilioane					2.661.311,08

Construcțiile predate au o suprafață totală construită de 18.686 mp și o suprafață totală construită desfășurată de 22.874 mp.

Starea tehnică a construcțiilor, instalațiilor și rețelelor de utilități predate respectiv preluate prezintă o stare avansată de uzură.

II. ELEMENTE CONSTRUCTIVE DE TIP ÎMPREJMURI, PLATOURI, PLATFORME, DRUMURI ȘI ALEI INTERIOARE

1. Împrejmuirea cazărni:

Cazarma este împrejmuită pe toate laturile cu placi prefabricate din beton fără valoare de înregistrare în evidența contabilă a unității.

2. Drumuri și alei interioare:

- Drumuri și alei interioare cu macadam = 666 mp., cu o valoare înregistrată în evidența contabilă de 1.944,60 lei;
- Drumuri și alei interioare pavate = 350 mp., cu o valoare înregistrată în evidența contabilă de 1.711,20 lei;
- Drumuri și alei interioare betonate = 4.712 mp., cu o valoare înregistrată în evidența contabilă de 36.636,1 lei;

Total Drumuri și alei interioare = 5.728 mp., cu o valoare contabilă totală de 40.291,90 lei.

3. Platouri și platforme:

- Platforme betonate sau asfaltate = 1.800 mp., cu o valoare înregistrată în evidența contabilă de 14.001,10 lei;
- Platouri betonate sau asfaltate = 3.200 mp., cu o valoare înregistrată în evidența contabilă de 24.890,89 lei;
- Platouri pavate sau cu macadam = 6.975 mp., cu o valoare înregistrată în evidența contabilă de 28.540,40 lei;

Total Platouri și platforme = 11.975 mp., cu o valoare contabilă totală de 59.232,30 lei.

III ELEMENTE CONSTRUCTIVE DE TIP REȚELE:

- Rețele de alimentare cu apă = 1.741 ml., cu o valoare înregistrată în evidența contabilă de 50.753,99 lei;
- Rețele de canalizare = 1.545 ml., cu o valoare înregistrată în evidența contabilă de 23.756,30 lei;
- Rețea de energie electrică aeriană = 1.775 ml., cu o valoare înregistrată în evidența contabilă de 11.465,00 lei;
- Rețea de gaze = 100 ml., cu o valoare înregistrată în evidența contabilă de 430,00 lei.

Total Rețele = 5.521 m., cu o valoare contabilă totală de 86.365,20 lei.

Arbori

Contractele de închiriere încheiate cu furnizorii (S.C. EDRER ELECTRICA MUNTENIA NORD S.A.) sunt la zi. Fișele tehnice de natură tehnică, juridică, financiară armand a încheia cu data de 15.05.2008.

IV. ARBORI ÎN EVIDENȚĂ

- Irbou cu dimensiune < 15 cm = 2 buc., cu valoare de înregistrare în evidența contabilă de - 0,03 lei;
- Irbou cu dimensiune > 15 cm = 1 buc., cu valoare de înregistrare în evidența contabilă de - 3,63 lei;
- Căiși peste 3 ani = 2 buc., cu valoare de înregistrare în evidența contabilă de - 0,02 lei;
- Căiși sub 3 ani = 25 buc., cu valoare de înregistrare în evidența contabilă de 0,25 lei;
- Castan, cu dimensiune > 15 cm = 15 buc., cu valoare de înregistrare în evidența contabilă de - 0,45 lei;
- Molid cu dimensiune < 15 cm = 15 buc., cu valoare de înregistrare în evidența contabilă de - 0,15 lei;
- Paltin, cu dimensiune > 15 cm = 8 buc., cu valoare de înregistrare în evidența contabilă de - 0,08 lei;
- Plop cu dimensiune > 15 cm = 155 buc., cu valoare de înregistrare în evidența contabilă de - 233,71 lei.

TOTAL ARBORI ÎN EVIDENȚĂ = 201 buc cu o valoare contabilă totală de 245,03 lei

Se mai predau odna cu active fixe de mai sus următoarele mijloace fixe:

- o bancă pentru grădina = 10 buc., cu valoarea de 6,71 lei - existenți pe teren numai suportii din beton, partea din lemn fiind distrusă;
- o rezervor metal 50000 l = 2 buc., cu valoarea de 1,21 lei fiecare;
- o rezervor metal 10 m³ = 2 buc., cu valoarea de 10,64 lei fiecare.

V. ALTE MENȚIUNI:

- în această cazarmă Ministerul Apărării nu are înregistrate fișele de natură tehnică, juridică, sau financiară;
- în cazarmă nu sunt spații sau terenuri închiriate;
- contractele de utilități vor fi preluate de Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brașov cu data de 15.05.2008
- se poartă la data încheierii procesului verbal în xerox copie documentația de carte funciara a imobilului cazarmă 493 - 1 dosar cu 29 file
- valoarea de înregistrare în contabilitate a activelor fixe predate este actualizată la 31.12.2003 în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 1487/2003 al Ministerului Finantelor Publice.
- în activitatea de predare - primire desfășurată pe teren a participat și reprezentantul Poliției Comunitare dl. Tarahunga Ionel, armand ca preluarea activității de puza a imobilului sa se facă începând cu data de 09.05.2008,
- pe timpul desfășurării operațiunilor de predare preluare nu s-au constatat riperi și nici erori față de datele înscrise în construcții și teren în Hotărârea Guvernului României care a stat la baza acestui PROTOCOL

Susținut

4/3/3

Prezentul proces - verbal s-a întocmit în 6 exemplare reprezentând Anexa nr. 1 la
PROTOCOL, din care:

- 4 exemplare pentru Ministerul Apărării
- 2 exemplare pentru Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila

AM PREDAT

AM PRIMIT

DIN PARTEA U.M. 01763 BRĂILA

DIN PARTEA Consiliul Local al Municipiului Brăila

Colonel

Eugen ENE

Colonel

Reda ROȘCĂNEANU

Lu.col.

Gabriel BERCARU

Mar.

Ionel PURCĂREATĂ

M.m.

George MODORAN

P.e.e

Siraona CHEORGHE

Director executiv adjuncți
Direcția Urbanism și Patrimoniu Public
Marinel ROMEO TOIA

Director executiv adjuncți
Direcția Finanelor Publice Locale
Carmela BALĂNICĂ

Șef serviciu cadastru
Ionel NECHIFOR

Consilier juridic
Ion DRĂGAN

Șef serviciu administrativ
Mihaela CHIPĂILĂ

ASISTATI DIN PARTEA U.M. 02542 FOCSANI

Lu.col.

Florea Marice CALOTĂ

MI

Ion TĂNASĂ

P.e.e

Cristian PISTOL

Sechestru
5 din 5



UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA A MUNICIPIULUI BRAILA
COMISIA TEHNICA DE AMPLASARE A TERITORIU SI URBANISM

SE APROBĂ
PRIMAR,

Autorul Gândrei SIMIONESCU

TEMA DE PROIECTARE

privind

PLANUL URBANISTIC ZONAL
COMPLEX REZIDENTIAL " Caporal Musat "

Municipiul BRAILA – Calea Calarasilor nr. 270
(fosta unitate militara 01478 – cazarma nr. 499)

A - DATE DE RECUNOASTERE A AMPLASAMENTULUI

Beneficiar :

Consiliul Local al Municipiului Braila

Regimul juridic :

Examenul cutie de amplasament Braila, conform H.C.L. nr. 182 / 2008

Regimul economic:

- folosinta actuala: fosta unitate militara 01478 – cazarma nr. 499
- destinatie: complex rezidential

Regimul tehnic:

suprafata terenului cazarmii nr. 499 este de 2,7531 ha,

B - INDICATORI CALITATIVI

Indicatorii privind calitatea proiectului de amplasament sunt prezentati in tabelul urmator si sunt aplicati in mod diferentiat pe zonele de dezvoltare
amplamentele proiectate sunt situate in zona de dezvoltare urbanistica de calitate:

U.T.R. nr. 10 -	P.O.T. = 30 % - 35 %	si	C.O.T. = 0,10 - 0,20
U.T.R. nr. 8 -	P.O.T. = 35 % - 40 %	si	C.O.T. = 0,10 - 0,75
U.T.R. nr. 5 -	P.O.T. = 45 % - 50 %	si	C.O.T. = 1,10 - 1,30

Determinarea zonei studii în studiu:

axa nord – sud: Calea Căminului – Calea Săului Dorobanților – Calea Căminului
lungime ~ 1560 m

axa sud – vest: Aleea Căminului – de la Căminul Calamitilor la str. Nicolae
Titulescu

lungime ~ 870 m

axa nord-est – sud-vest: Baraj – Dorobanți, Calea Păștelușilor, Muzeul de Științe Naturale, Muzeul F. U. Z. Anularea

lungime ~ 1100 m

vest: strada Nicolae Titulescu, Autostrada (București), Muzeul de Științe Naturale din Parcul Cișmeana

lungime ~ 900 m

Suprafața zonei studii în studiu ~ 17,5 ha

6.7. CATEGORII GENERALE SI CATEGORII SPECIFICE DE PROBLEME

Planul urbanistic al zonei are caracter de reglementare specifică ce va avea permiterea zonei din localitate și asigurarea corelării dezvoltării urbanistice complete a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității cu care ține până.

Prin F.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor, conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, în prevederile din F.U.G., a opiniilor inițiatorilor și a consultării populației, în conținutul F.U.Z. se vor trata următoarele categorii de probleme:

Categorii generale de probleme

- organizarea rețelei strădale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistică, arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane existente;
- indici și indicatori urbanistici – regim de etajare, regim de înălțime, F.O.T., C.U.F., etc;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural – evidențierea de valoare deosebită, justificată pe baza unui studiu critic, precum și integrarea acestuia în viitorul ansamblu;
- masuri de delimitare până la eliminarea obiectelor care risde pentru viața și antropica, dacă este cazul;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- reglementări specifice de calitate – parcuri și spații verzi – în conformanță cu regulamentul local de urbanism și planul urbanistic F.U.G.

Categorii specifice de probleme

funcțiuni complexe

Amplasarea este realizată în funcție de caracteristicile și zonele de interes de interes deosebit, delimitată de către circuliți carosabili și altele, cu zone de locuințe care sunt construite și cu obiective de utilitate publică, mai ales în planșele, de agrement și sport,

funcțiuni de locuințe

Funcțiunea principală va fi cea de locuințe colective, structurate în majoritate pe imobile D + P + 3 – 4 niveluri și accente de D + P + 10 niveluri

dotări de interes municipal

- hotel de lux (4 – 5 stele) cu piscină de exterior;
- Sediul Primăriei municipale – în zona parcului Monument, cu acces la carosabile din Soseaua Buzăului și din Aleea Fântânii (linie de tramvai);
- centre de afaceri (reprezentanțe firme, birouri, sucursala bănci);

dotări de cartier

- spații pentru servicii administrative de înregistrare centralizată
- complex multifuncțional civic (bibliotecă, club, sală de întruniri, alimentație publică);
- unități de educație și învățământ (creșă, grădiniță, școli);
- dispensar policlinic;
- spațiu pentru poliția comunilor;
- spații comerciale și de alimentație publică de dimensiuni mici, organizare de strazi comerciale, piețe agricole, (nu se vor realiza spații de tip supermarket sau mall);
- spații prestări servicii nepoluante
- piața agro - alimentară

modernizarea și dezvoltarea circulației

soseaua Buzăului se va extinde la patru banchi, spre parcul Monument, pe tronsonul din zona Spitalului Județean și Casa Căminilor; circulația pietonală și cea pentru biciclete vor fi prioritare; vor fi amenajate zone de parcare subterane;

spații verzi și spații de joacă pentru copii

pentru construcția de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joacă și de odihnă, în funcție de tipul de locuințe, dar nu mai puțin de 2 m² p. / locuitor;

utilități

Complexul rezidențial va fi racordat la toate utilitățile – aer condiționat, aer condiționat, apă, canalizare, gaze, telefon, internet.

Se va asigura prin documentație rezervă de apă pentru incendii, respectiv dimensiunea corespunzătoare la nivelul de intervenție în caz de incendiu.

1) - CONSIDERAȚII GENERALE

Cadrul legii

Documentația va fi elaborată în conformitate cu prevederile legislației de planșă, edilitate în vigoare, respectiv:

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 27 / 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadrul și planul urbanistic zonal, indicativ C.M. – 010 – 2005;
- Metodologie și conținut cadru de elaborare a documentațiilor de urbanism, ianuarie 2005;
- Proiect nr. 149 / 2004, elaborator URBA I.P.P.D.I.E.C.T. - București, Revizuirea, armonizarea și corectarea metodologiei și conținutului cadru de elaborare a documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Structura conținutului cadru P.U.Z.

PIESE SCRISE

Memoriul general
Regulament aferent P.U.Z.

PIESE DESENATE

plan de încadrare în municipiu	
plan încadrare în zonă;	sc. 1: 5.000
situatia existentă și disfuncționalități;	sc. 1: 2.000
reglementări urbanistice;	sc. 1: 2.000
echipare edilitară;	sc. 1: 2.000
obiective de utilitate publică;	sc. 1: 2.000

Consultanța pe parcurs

Comunitatea locală și-a organizat punctul de vedere asupra propunerilor formulate. Sunt obligatorii consultanțele pe parcurs cu Comandamentul de specialitate al Consiliului Local, în calitate de gestionar al zonei precum și cu Consiliul Județean, în calitate de acordator de coordonator și activități de urbanism și amenajarea teritoriului.

Reglementarea stabilită prin actul de oportunitate, în urma dezbaterii, va fi susținută de specialiști.

10/11/2006 10:03:43

1. teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.ii
- zona studiată este delimitată conform planurilor anexate

2. categoriile funcționale și eventuale servicii:

- mix de locuiri cu funcții complementare

locuințe colective, structurate în majoritate pe imobile D + P + 3 – 4 niveluri și accente de D + P + 10 niveluri

o dotări de interes local (în funcție de solicitările instituțiilor locale): spații pentru servicii administrative de monitorizare a circulației; centru polifuncțional civic (bibliotecă, club, sala de întâlniri, alimentație publică); unități de educație și învățământ (cresă, grădiniță, școală); dispensar policlinic; spațiu pentru poliția comunitară; spații comerciale și de afișaj în aria publică de dimensiuni medii, organizate pe străzi comerciale, parțial acoperite (nu se vor propune spații de tip supermarket sau mall); spații pentru servicii nepoluante; eventual piața agro-alimentară, în funcție de necesități.

o dotări de interes municipal: hotel de 4-5 etaje cu sala de conferințe, centru administrativ.

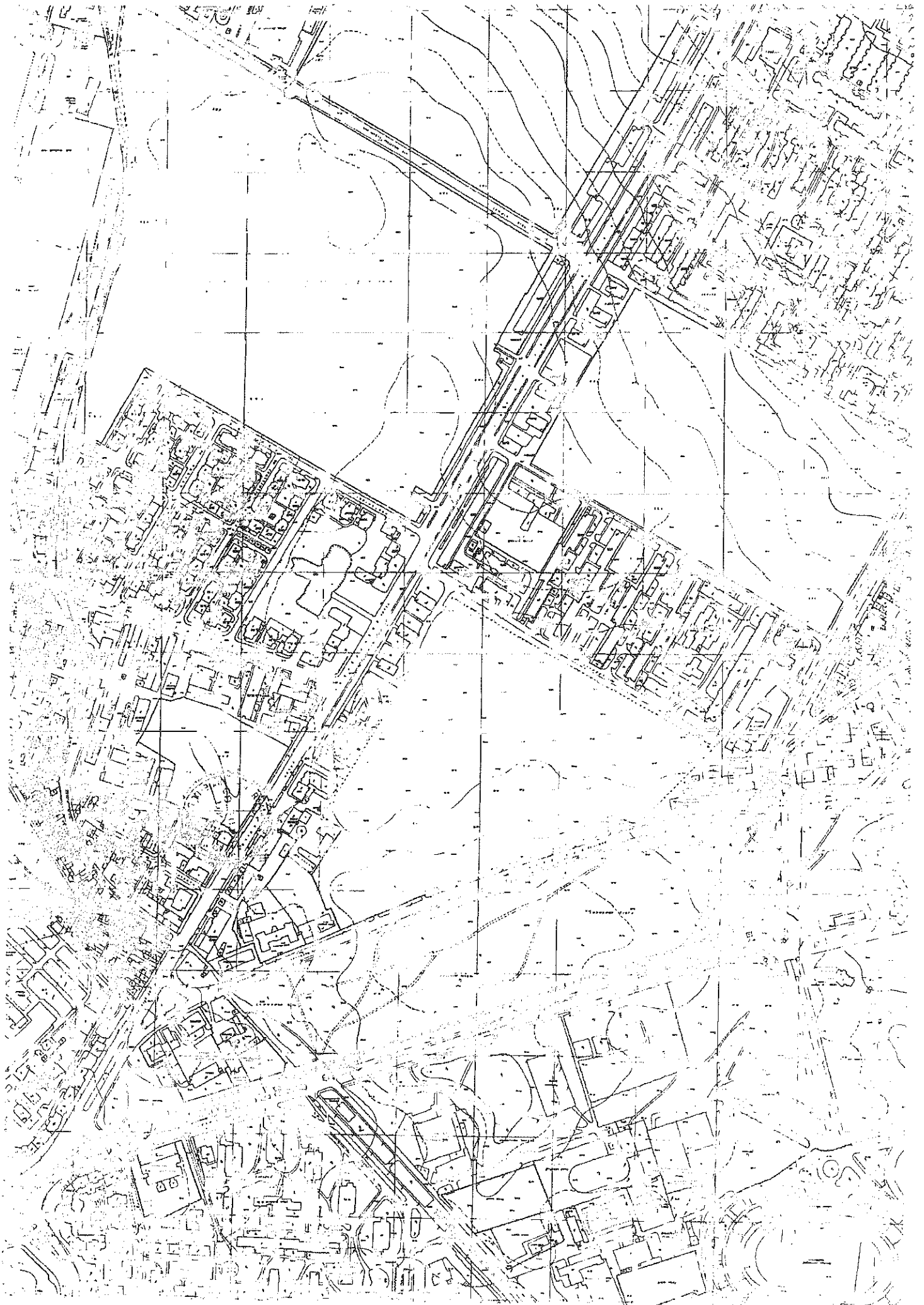
3. reglementări obligatorii, date de interes public necesare:

- P.O.T., C.U.T. și avizurile se vor stabili prin P.U.Z.
- regim de înălțime: D + P + 3 – 4 cu accente D + P + 10.
- cel puțin un loc de parcare la fiecare 70mp arie desfășurată
- spații verzi și spații de joacă pentru copii, minimum 5mq / locuitor
- echipare tehnică edificare: ansamblul va fi racordat la toate utilitățile – electrice, apă, canalizare, gaze, telefonie, cablu tv, internet, termofierare. Se va asigura rezervă de apă pentru incendiu, respectiv se va dimensiona corespunzător nivelul de intervenție în caz de incendiu.

ARHITECT ȘEF,

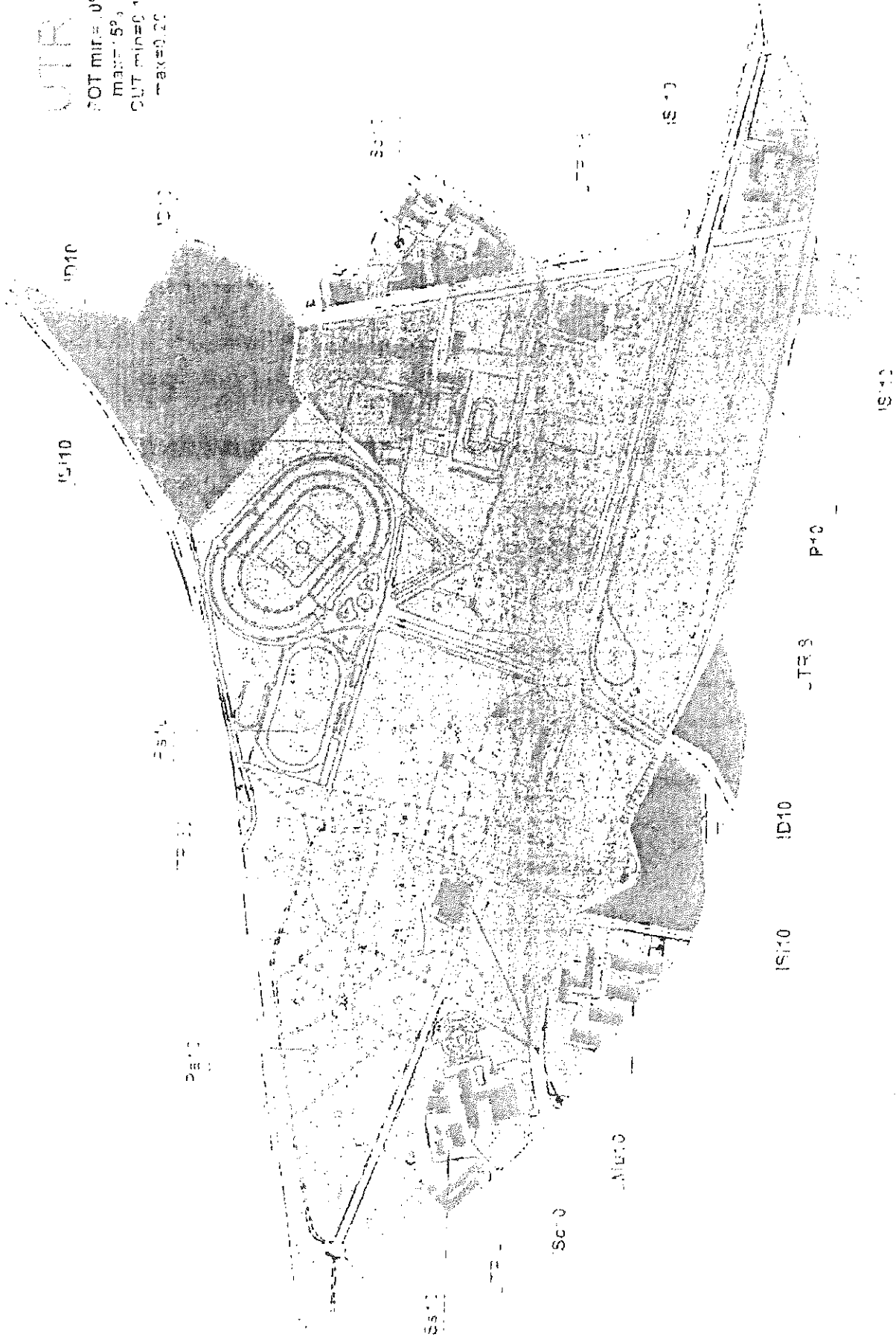
COMISIA C.T.U.A.T.

Șeful comisiei: arh. Emil CHIRĂȘANU



UTR NR 10

POT min= 0%
max= 5%
CUT min= 0.10
max= 0.20



UTR NR 10

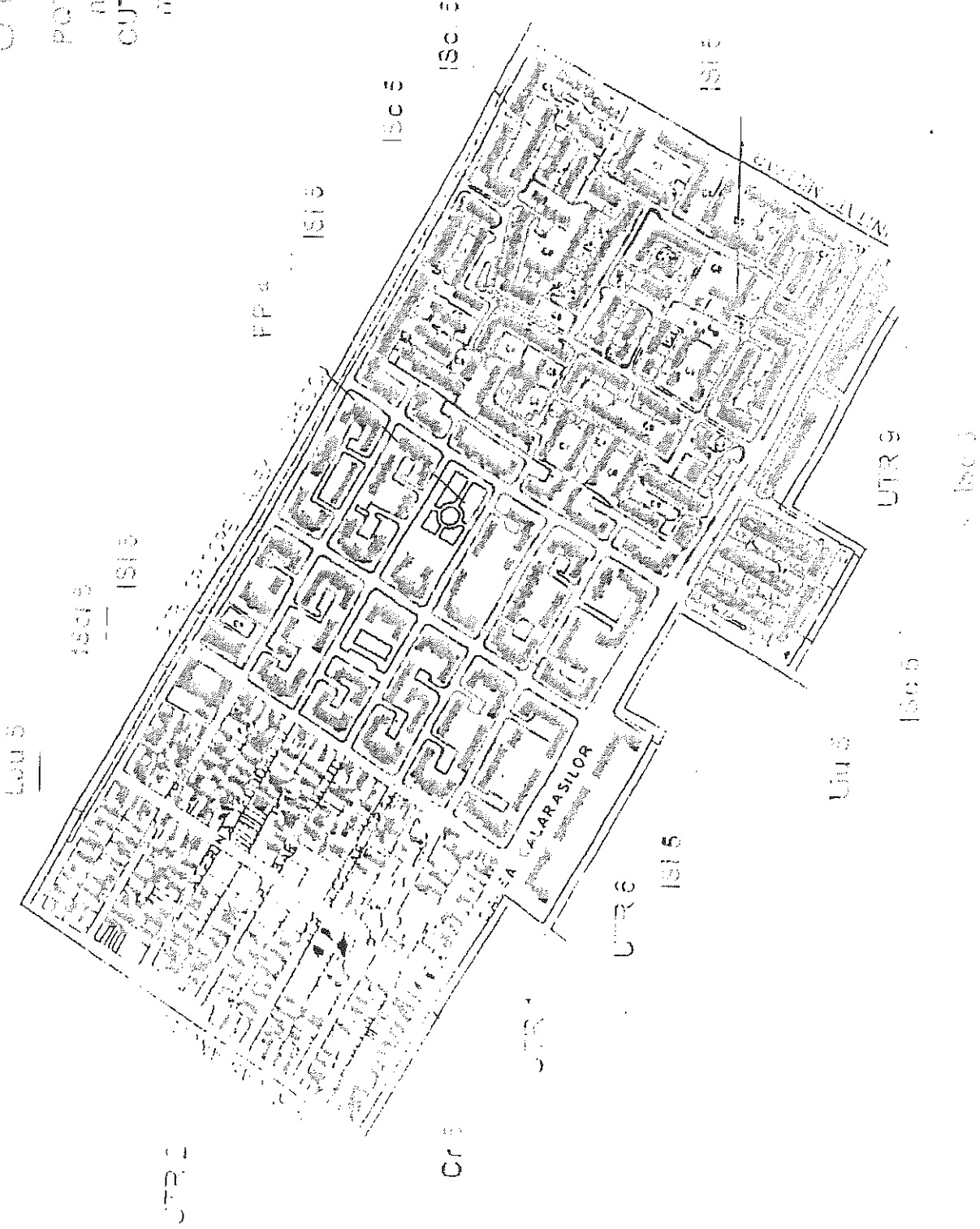
UTR nr. 5

POT min=26%

max=40%

CUT min=1.10

max=1.30



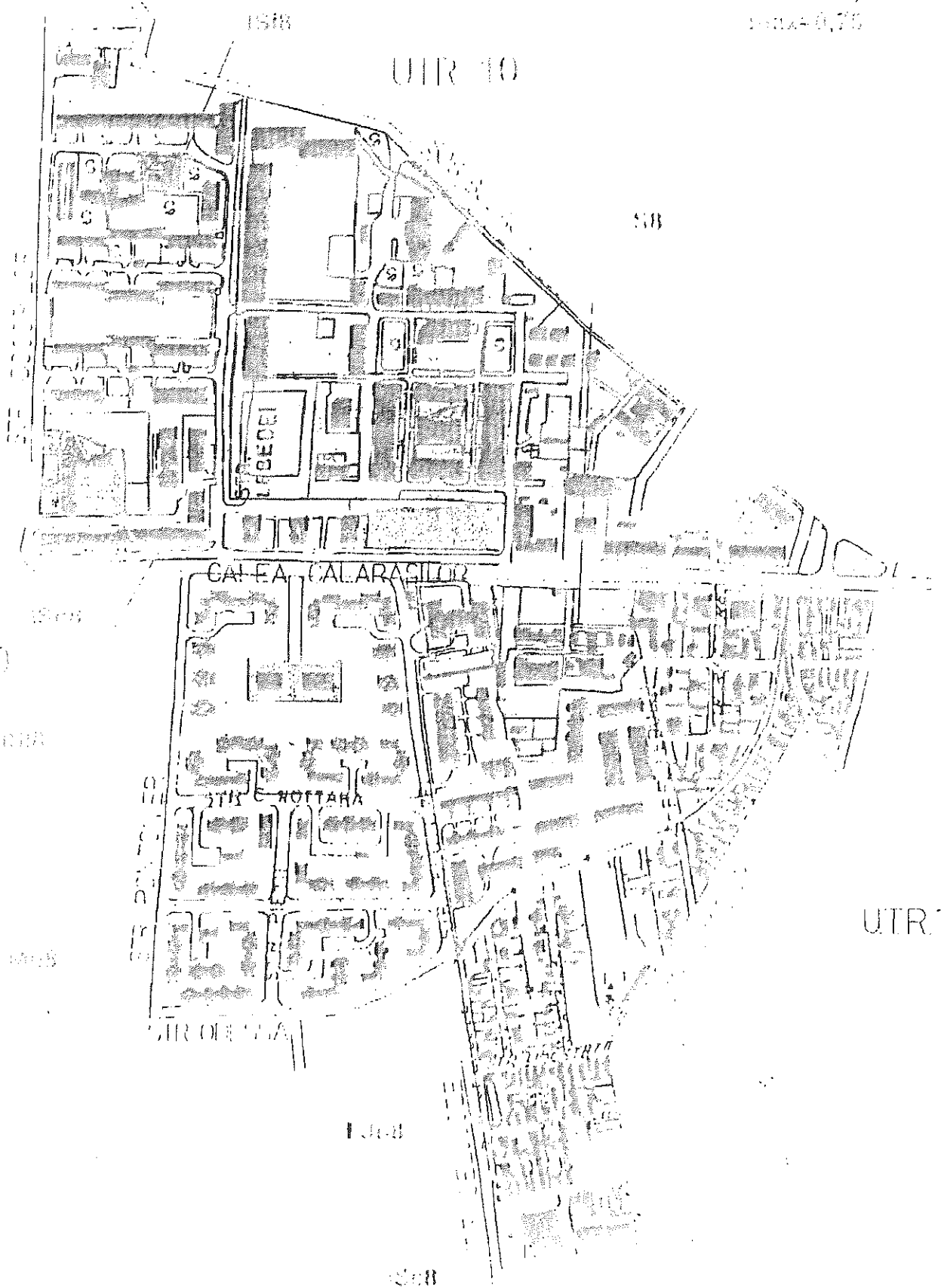
UTR NR. 8

POI min=3,5%

INDREAZA

CUT min=0,60

INDREAZA 0,75



ISIB

UTR 0

UTR

UTR

UTR 0117A

UTR

UTR

UTR

UTR 7

UTR 10

SB

CAIET DE SARCINI

Elaborarea Planului urbanistic Zonal (P.U.Z.)
- imobil Calea Calarasilor, nr.230 - Viziru III, pentru edificarea unui
COMPLEX REZIDENTIAL "CAPORAL MUSAI"

CAP. I. CERINTE TEHNICE

TEMA DE PROIECTARE

Zona mentionata va fi identificata si marcata pe planul municipiului Braila.

A. Date de recunoastere a amplasamentului

Beneficiar :

Consiliul Local Municipal Braila

Regimul juridic :

Domeniul public al municipiului Braila, conform H.C.L.M. nr. 138/2008

Regimul economic :

- folosinta actuala : fosta unitate militara 01478 - cazarma nr. 493

- destinatia : complex rezidential

Regimul tehnic :

Suprafata terenului cazarmii nr. 493 este de 9,7551 ha.

B. Limitele zonei studiate

Incorporarea in planul urbanistic general - P.U.G. al municipiului Braila
amplasamentul propus este situat in urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

U.T.R. nr. 10 - P.O.T. = 10% - 15% si C.U.T. = 0,10 - 0,20

U.T.R. nr. 8 - P.O.T. = 35% - 45% si C.U.T. = 0,60 - 0,75

U.T.R. nr. 5 - P.O.T. = 25% - 40% si C.U.T. = 1,10 - 1,30

Delimitarea zonei luate in studiu

axa nord - sud : Calea Calarasilor - de la B-dul Dorobantilor la Aleea Culturii
lungime ~ 1560 m

axa est - vest : Aleea Culturii - de la Calea Calarasilor la str. Nicolae Titulescu
lungime ~ 670 m

axa nord - est - sud - vest : Bariera Dorobanti, Sala Polivalenta, Muzeul de
Stiinte Naturale din Parcul Monument
lungime = 1100 m;

vest : strada Nicolae Titulescu, Auto service (garajului), Muzeul de Stiinte
Naturale din Parc Monument
lungime ~ 900 m

Suprafata zonei luate in studiu : ~ 17,3 ha

CAPITOLUL MODALITATI DE PREZENTARE A PROIECTULUI
CONTINUTUL CADRU AL DOCUMENTATIEI DE URBANISM
PENTRU ZONA STUDIATA

A. Categorii generale si categorii specifice de probleme

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detanata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din P.U.G., a opiniilor initiatorilor si a consultarii populatiei, in continutul P.U.Z. se vor trata urmatoarele categorii de probleme :

I/ Categorii generale de probleme :

- organizarea retelei stradale;
- zonificarea functionala a terenurilor;
- organizarea urbanistica - arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane existente;
- Indici si indicatori urbanistici - regim de aliniere, regim de inaltime, POC, CUT etc;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic de valoare deosebita, justificat pe baza unui studiu istoric, precum si integrarea acestuia in viitorul ansamblu;
- masuri de delimitare pana la eliminarea efectelor unor riscuri naturale si antropice, daca este cazul;
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii incluse in Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.

II. Categorii specifice de probleme :

Funcțiuni complexe

Amplasamentul luat in studiu este caracterizat ca o zona functionala de interes deosebit, delimitat de doua circulatii carosabile majore, cu zone adiacente dens construite si cu obiective de utilitate publica, mari zone plantate, de agrement si sport.

Funcțiuni de locuire

Funcțiunea principala va fi cea de locuinte colective, structurate in majoritate pe imobile D+P+3-4 niveluri si accente de D+P+10 niveluri.

Dotari de interes municipal

- Hotel de lux (4 - 5 stele) cu sala de conferinta;
- Sediul Primariei Municipale - in zona parcului Monument, cu accese carosabile din Soseaua Buzaului si din Altea Parcului (linia de tramvai);
- Centre de afaceri (reprezentante firme, birouri, sucursale banci).

Dotari de cartier

- Spatii pentru servicii administrative de monitorizare centralizata;
- Complex multifunctional civic (biblioteca, club, sala de intruniri, biblioteca publica);
- Unitati de educatie si invatamant (cresa, gradinita, scoala);
- Dispensar policlinic;
- Spatii pentru politie comunitara;

- Spatii comerciale si de alimentatie publica de dimensiuni medii, organizate pe strazi comerciale, partial acoperite (nu se vor propune spatii de tip supermarket sau mall);

- Spatii prestari servicii nepoluante;

- Piata agro - alimentara.

Modernizarea si dezvoltarea circulatiei :

- Soseta Buzaului se va extinde la patru benzi, spre Pasaia Monument, pe tronsonul din zona Spitalului Judetean si Calea Catarasilor;

- Circulatia pietonala si cea pentru biciclete vor fi prioritare;

- Vor fi amenajate zone de parcare subterane.

Spatii verzi si spatii de joaca pentru copii

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joaca si de odihna, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/cuitor.

Utilitati

- Complexul rezidential va fi racordat la toate utilitatile - termoficare, electricitate, apa canalizare, gaze, telefonie, cablu TV;

- Se va asigura prin documentatie rezerva de apa pentru incendiu, respectiv se va dimensiona corespunzator inelul de interventie in caz de incendiu.

III. Consideratii generale

1/ Cadru legal

Documentatia va fi elaborata in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare, respectiv :

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare;

- Ordonanta nr. 27/2008, pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

- H.G.B. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile ulterioare;

- Ghid, privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. - 010 - 2000;

- Metodologie si continut - cadru de elaborare a documentatiilor de urbanism, ianuarie 2005;

- Proiect nr. 149/2004, elaborat URBAN PROIECT - Bucuresti, revizuirea, actualizarea si comasarea metodologiilor si continuturilor - cadru de elaborare a documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

II/ Structura continutului - cadru P.U.Z.

PIESE SCRISE

- Memoriu general

- Regulament aferent P.U.Z.

PIESE DESENATE

- Plan de incadrare in municipiu;

- Plan incadrare in zona

sc. 1 : 5.000

- Situatia existenta si disfunctionalitati

sc. 1 : 2.000

- Reglementari urbanistice

sc. 1 : 2.000

- Echipare edilitara

sc. 1 : 2.000

- Obiective de utilitate publica

sc. 1 : 2.000

III/ Consultarile pe parcurs

Colectivitatea locala si-a exprimat punctul de vedere asupra propunerilor prezentate.

Sunt obligatorii consultările pe parcurs cu compartimentul de specialitate al Consiliului Local, în calitate de gestionar al zonei, precum și cu Consiliul Județean, în calitatea acestuia de coordonator al activității de urbanism și amenajarea teritoriului.

IV/. Reglementari stabilite prin avizul de oportunitate, în urma dezbaterii publice și a raportului de specialitate

P.O.T. max 60% C.U.T. max. 3

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

- zona studiată este delimitată conform planurilor anexate

2. Categoriile funcționale și eventualele servituti :

- zona de locuit cu funcțiuni complementare

▪ locuințe colective, structurate în majoritate pe imobile D+P+3

- 4 niveluri și accente de D+P+10 niveluri;

▪ dotări de interes local (în funcție de solicitările instituțiilor locale) : spații pentru servicii administrative de monitorizare centralizată; complex multifuncțional civic (biblioteca, club, sala de întruniri, alimentație publică); unități de educație și învățământ (cresă, grădiniță, școală); dispensar policlinic; spațiu pentru poliția comunitară; spații comerciale și de alimentație publică de dimensiuni medii, organizate pe străzi comerciale, parțial acoperite (nu se vor propune spații de tip supermarket sau mall); spații prestări servicii nepoluante; eventual piața agro - alimentară, în funcție de necesități.

▪ dotări de interes municipal : hotel de 4 - 5 stele cu sala de conferințe, centru administrativ.

3. Reglementari obligatorii, dotări de interes public necesare :

- POT, CUT și aliniamentele se vor stabili prin P.U.Z.;

- Regim de înălțime : D+P+3 - 4 cu accente D+P+10;

- Cel puțin un loc de parcare la fiecare 70 mp arie desfășurată;

- Spații verzi și spații de joacă pentru copii, minimum 2 mp/locuitor;

- Echipare tehnico - edilitară : ansamblul va fi racordat la toate

utilitățile - electricitate, apă, canalizare, gaze, telefonie, cablu TV, internet, termoficare. Se va asigura rezerva de apă pentru incendiu, respectiv se va dimensiona corespunzător inelul de intervenție în caz de incendiu.

VI. Documentații necesare obținerii avizelor și a acordurilor

- avize/acorduri emise de către organisme centrale interesate;

- avize/acorduri emise de către organisme teritoriale interesate.

NOTA :

1. - Obținerea avizelor/acordurilor intră în sarcina ofertanților :

- avizul de la Agenția pentru Protecția Mediului;

- avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței;

- avizul Consiliului Județean Braila, al Comisiei de Sistematizare și

Amenajare a Teritoriului.

2. - Lucrarea se consideră recepționată final după obținerea aprobării acesteia în Consiliul Local al Municipiului Braila.

Anexa plan de situație - limita studiu P.U.Z. și planșele cu UTR nr.5, UTR nr.8 și UTR nr.10.

CAPITOLUL MODALITĂȚI DE DECONTARE

Serviciile de proiectare urbanistică vor fi decontate dacă corespund prevederilor din propunerea tehnică, caietul de sarcini și după aprobarea acestuia de către Comisia Tehnică, Urbanism și Amenajarea Teritoriului și în C.L.M. Braila la termenul prevăzut în graficul de esalonare, anexa la oferta.

CAP. IV. MODALITATI DE RECEPTIE

1. Achizitorul verifica modul de prestare a serviciilor de proiectare urbanistica daca corespund prevederilor din propunerea tehnica si caietul de sarcini.
2. Receptia serviciilor de proiectare se realizeaza prin incheierea unui proces-verbal de predare - primire a Planului Urbanistic Zonal - imobii Calea Calarasilor nr.220 - Viziru III, pentru edificarea unui Complex Rezidential " CALCARA MOSAT".

PREȘEDINTE
AUREL GABRIEL SIMIONESCU



DIRECTOR EX.D.J.C.A.P.L.,
PAMFIL ANGELICA

DIRECTOR EX. ADI.
TOIA MARINEL ROMEO

CONSILIER,
Ath. ION MARIAN

INTOCNIT
Ing. POPESCU MIRIELA





**COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE
DUNĂREA BRĂILA**
ROMÂNIA, 810140 BRĂILA, str. Piața Uzinei nr. 1
Tel.: 40-239-692900 ; Fax: 40-239-693209
J09/215.14.03.1995 ; C.F.: R7179966.10.04.1995
www.apabraila.ro; e-mail: apa@braila.rdsnet.ro



Nr. 14513/6.11.2009

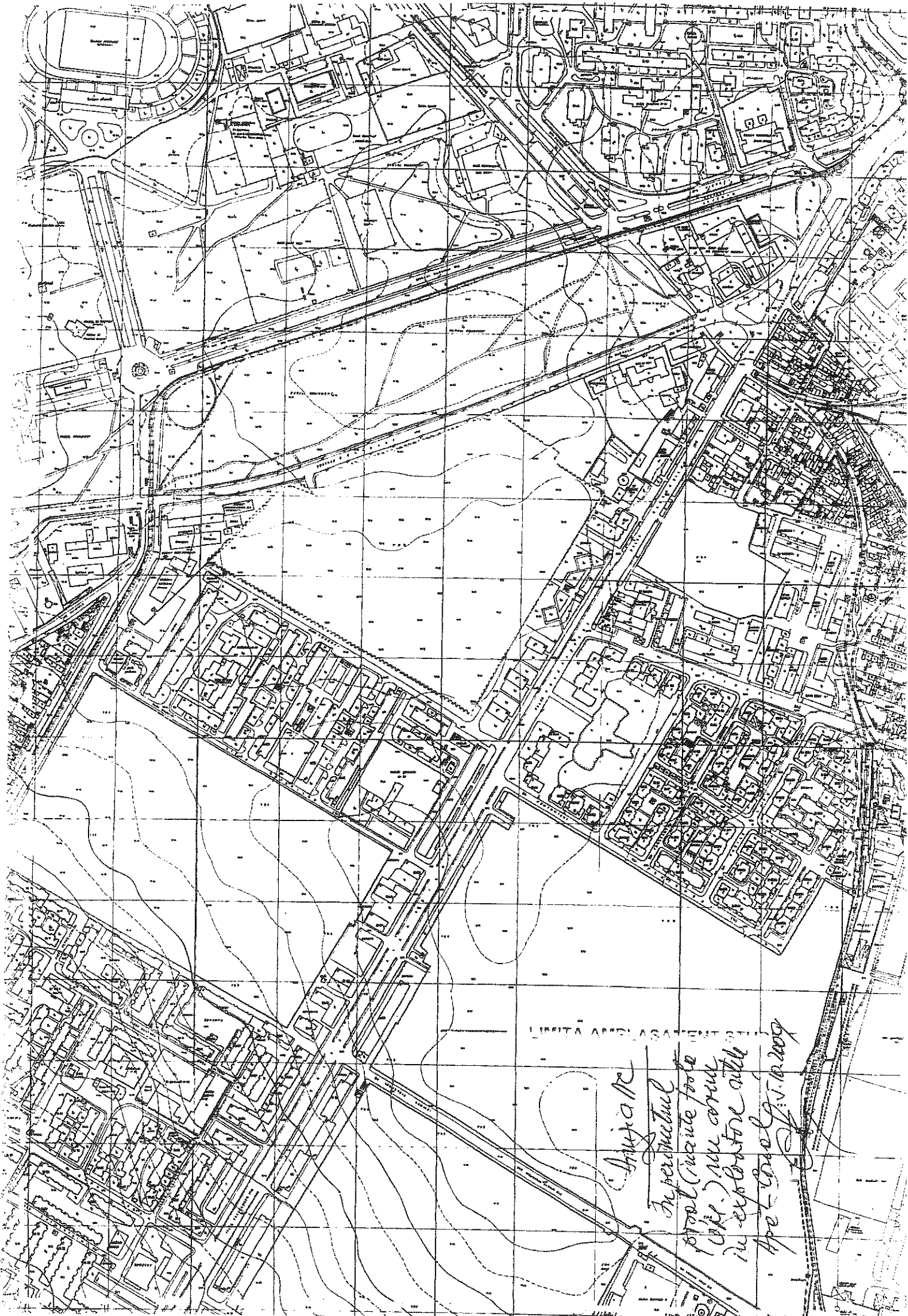
Către

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ A MUNICIPIULUI BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF**

Urmare adresei dvs. nr. 39219/5.11.2009, prin care solicitați companiei poziționarea rețelelor de apă - canal din zona Viziru III, Calea Călărașilor nr.220 și Șos. Buzăului, vă comunicăm că pe amplasamentul de mai sus, compania nu deține în exploatare rețele apa-canal.



**DIRECTOR GENERAL
ING. MIHAIL CHIRIȚĂ**



LIMITA APPICAZIONE

Angela R
In perimetrali
di via (maie foto
di via) nel corso
in espansione anche
per via di via

SDEE Braila: Nr. 14390 / 06.11.2009

SEM : Nr. v -315 / 06.11.2009

Către,
Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila
Instituția Arhitectului Șef
Loc. Brăila, P-ța Independenței, Nr. 1, jud. Brăila

Răspuns la scrisoarea d-voastră înregistrată la unitatea noastră cu nr. 14317/ 05.11.2009, vă comunicăm că instalațiile de distribuție a energiei electrice care ne aparțin sunt marcate , cu culoarea albastru, în schița anexată.

Avizul de amplasament pentru efectuarea construcțiilor de orice fel se emite pe baza unei cereri tip la care trebuie să anexați:

- certificatul de urbanism – 2 ex . copie;
- planul de situație, vizat conform certificatului de urbanism - 2 ex. copie ;
- planul de încadrare în zona, vizat conform certificatului de urbanism – 2 ex. copie;
- chitanța privind plata c/v tarifului pentru emiterea avizului de amplasament.

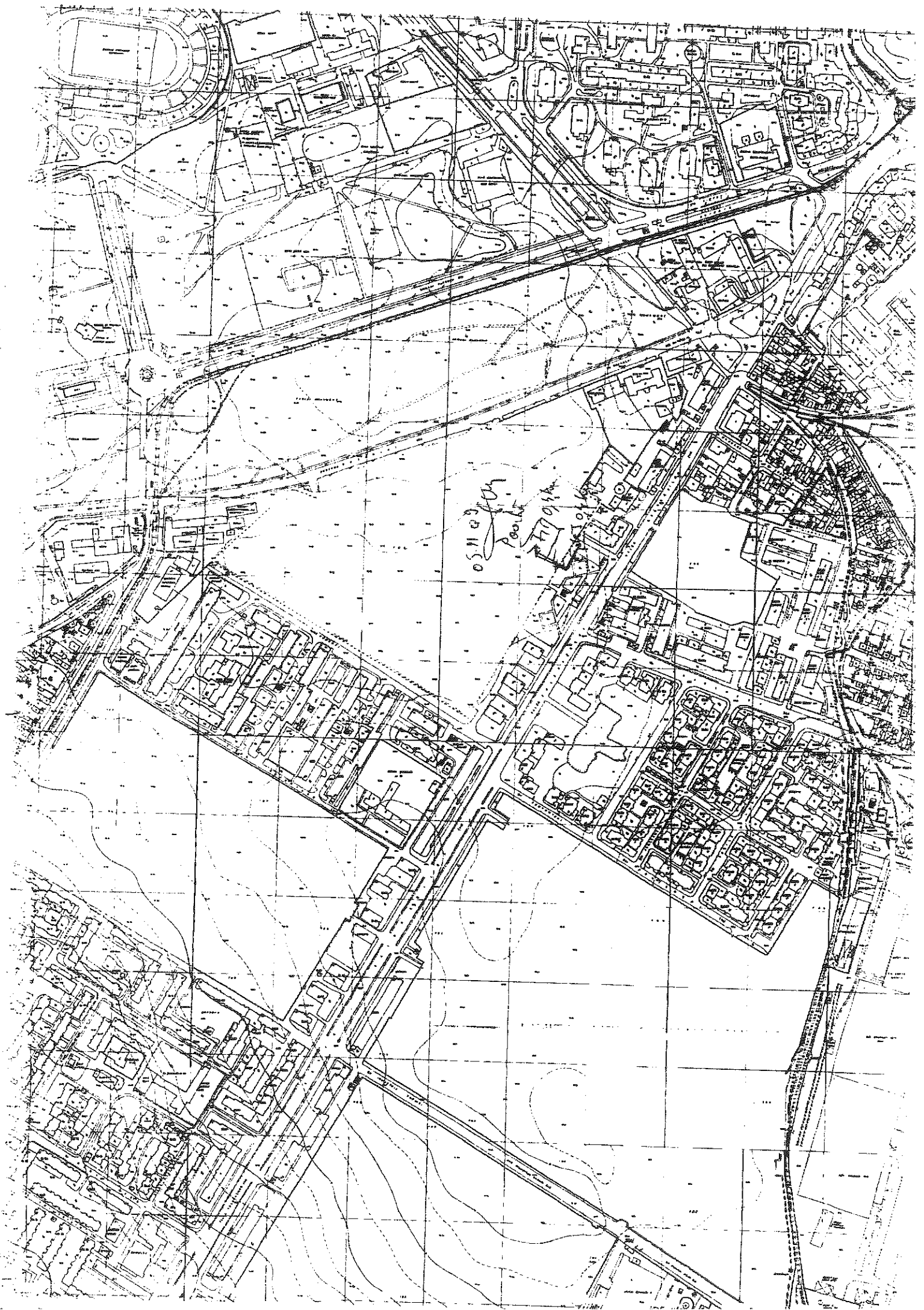
Prezenta nu reprezintă aviz de amplasament. Pentru obținerea acestui aviz trebuie să înregistrați la registratura SDEE Braila documentația precizată mai sus.

Director,
Ing. Rădulescu Ștefan



Sef Serv. Exploatare Mentenanta,
ing. Marin Cristian





UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
A MUNICIPIULUI BRAILA
INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF

NR. 3219 / T.XI. 2009

Catre,

SC ROMTELECOM S.A.

B-DUL INDEPENDENTEI, BL.B1, P

Prin prezenta, va rugam sa ne transmiteti, cat mai urgent posibil, pozitionarea retelelor care le detineti in zona VIZIRU III, CALEA CALARASILOR, NR. 220 si SOS. BUZAULUI, aceasta fiindu-ne necesara pentru elaborarea P.U.Z. – COMPLEX REZIDENTIAL CAPORAL MUSAT, CALEA CALARASILOR, NR. 220.

Va anexam prezentei cereri un plan al zonei mai sus mentionate.

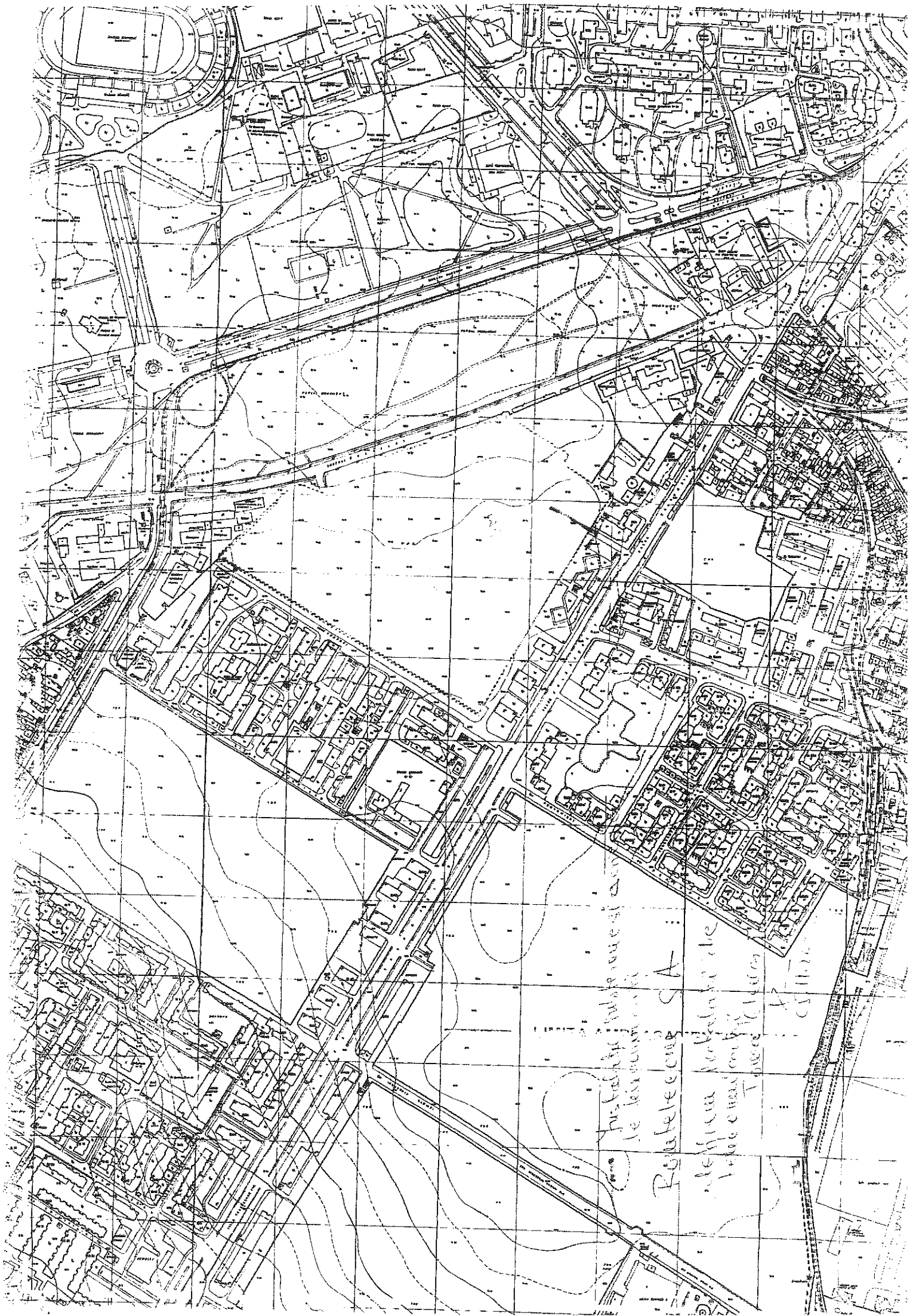
Va multumim pentru colaborare!

ARHITECT SEF,

ARH. MARIAN ION

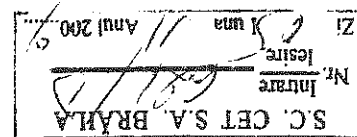


Intocmit,
Simona Leaua



Projet de lotissement
de la commune de
Rouffec-sur-A
Mairie de Rouffec-sur-A
Projet de lotissement
Touze (Lot 1)

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
A MUNICIPIULUI BRAILA
INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF



NR. 39219/S-XI.2009

Catre,

C.E.T. SA
STR. ROSIORILOR C/C SCOLILOR, BL.B15

Prin prezenta, va rugam sa ne transmiteti, cat mai urgent posibil, pozitionarea retelelor care le detineti in zona VIZIRU III, CALEA CALARASILOR, NR. 220 si SOS. BUZAULUI, aceasta fiindu-ne necesara pentru elaborarea P.U.Z. – COMPLEX REZIDENTIAL CAPORAL MUSAT, CALEA CALARASILOR, NR. 220.

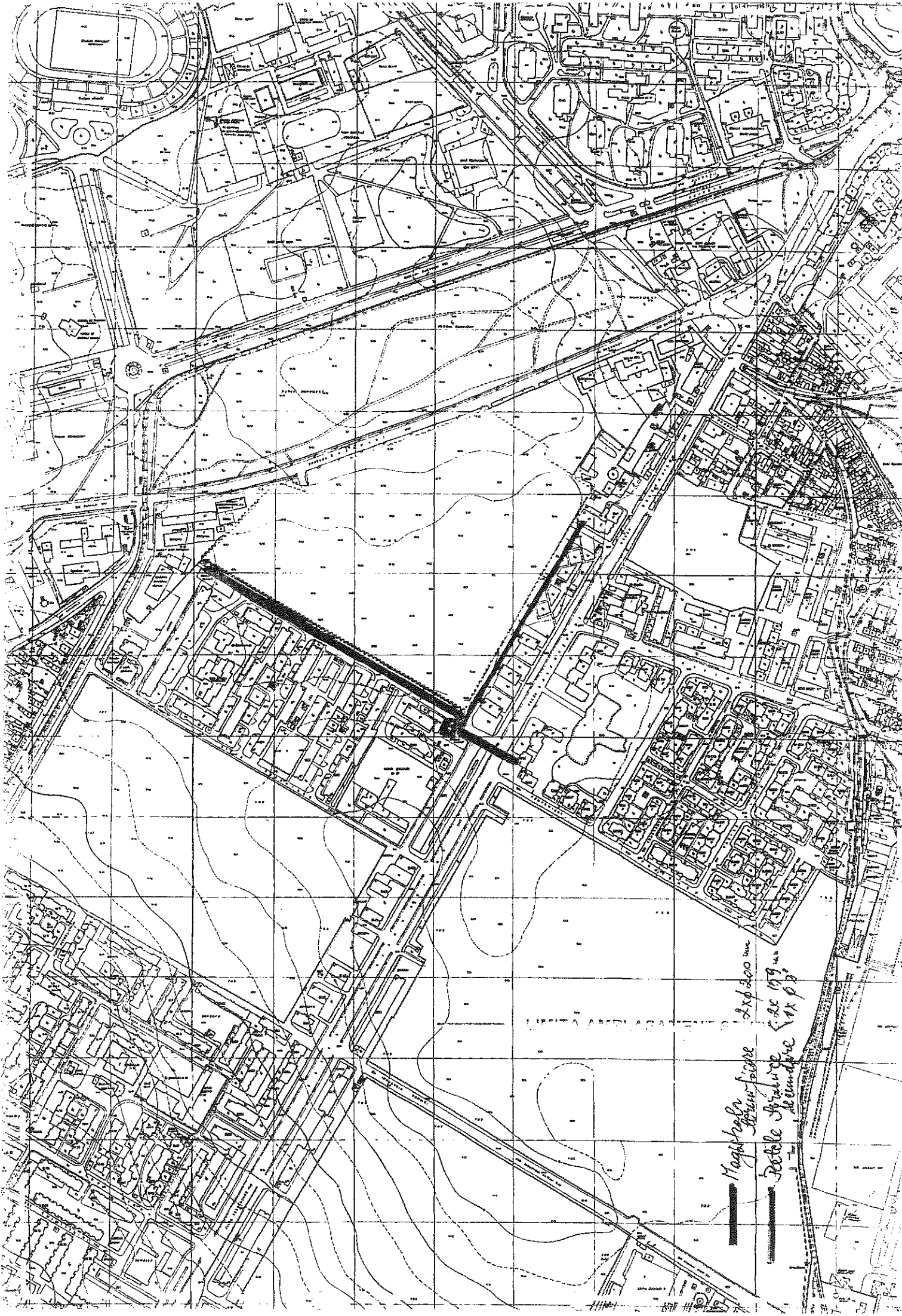
Va anexam prezentei cereri un plan al zonei mai sus mentionate.
Va multumim pentru colaborare!

ARHITECT SEF,

ARH. MARIAN ION

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Marian Ion', written over a horizontal line.

Intocmit
Simona Leaua



Magasins
 2 x 200 m
 Petite Armée
 de réserve
 1 x 100 m