



Nr. 4963 / 15.02.2022

ANUNT

În temeiul prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, Primăria Municipiului Brăila supune dezbaterii publice proiectul de hotărâre a Consiliului Local Municipal Brăila referitor la <Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Spațiu Comercial – Piese pentru Mașini Agricole și Gard la Stradă**”, la adresa din Municipiul Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 67 Lot 2+69, inițiat de dl Pascu Liviu și dna Pascu Beata>.

Propunerile, sugestiile și opiniile referitoare la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice pot fi transmise în scris pe adresa de e-mail pmb@primariabraila.ro până la data de 11.03.2022, telefon 0239.607.463.

Persoana desemnată să primească propunerile, sugestiile și opiniile este domnul Eugen Kerestely.

Proiectul de hotărâre poate fi consultat de către cei interesați pe pagina de web www.primariabr.ro secțiunea Transparență decizională – consultare online.


PRIMAR,
VIOREL – MARIAN DRAGOMIR



REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Spațiu Comercial – Piese pentru Mașini Agricole și Gard la Stradă**”, la adresa din Municipiul Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 67 Lot 2+69, inițiat de dl Pascu Liviu și dna Pascu Beata.

Având în vedere cererea înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 29538/04.10.2021 a domnului Pascu Liviu, H.C.L.M. Brăila nr. 607/31.10.2018, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2023;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului ale Direcției Arhitect Șef, din care reiese că nu au fost formulate observații sau propuneri din partea participanților la dezbaterile publice a Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „**Construire Spațiu Comercial – Piese pentru Mașini Agricole și Gard la Stradă**”, la adresa din Municipiul Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 67 Lot 2+69, inițiat de dl Pascu Liviu și dna. Pascu Beata;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48¹ alin. (4) și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM- 010-2000 și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011, coroborate cu art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun Consiliului Local Municipal adoptarea unei hotărâri privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Spațiu Comercial – Piese pentru Mașini Agricole și Gard la Stradă**”, la adresa din Municipiul Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 67 Lot 2+69, inițiat de dl Pascu Liviu și dna Pascu Beata.

PRIMAR,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

PROIECT DE HOTARARE

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Construire Spațiu Comercial – Piese pentru Mașini Agricole și Gard la Stradă**”, la adresa din Municipiul Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 67 Lot 2+69, inițiat de dl Pascu Liviu și dna. Pascu Beata.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 29538/04.10.2021 a domnului Pascu Liviu, H.C.L.M. Brăila nr. 607/31.10.2018, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2023;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului întocmite de către Direcția Arhitect Șef, precum și avizul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48¹ alin. (4) și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM- 010-2000 și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011;

În baza prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.(6) lit.c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin.(3) lit. e), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** aferent, pentru obiectivul „**Construire Spațiu Comercial – Piese pentru Mașini Agricole și Gard la Stradă**”, la adresa din Municipiul Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 67 Lot 2+69, inițiat de dl Pascu Liviu și dna. Pascu Beata, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

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

Art.4 În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorul documentației, respectiv dl Pascu Liviu și dna Pascu Beata, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

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

P R I M A R,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

ANEXA NR.1 LA

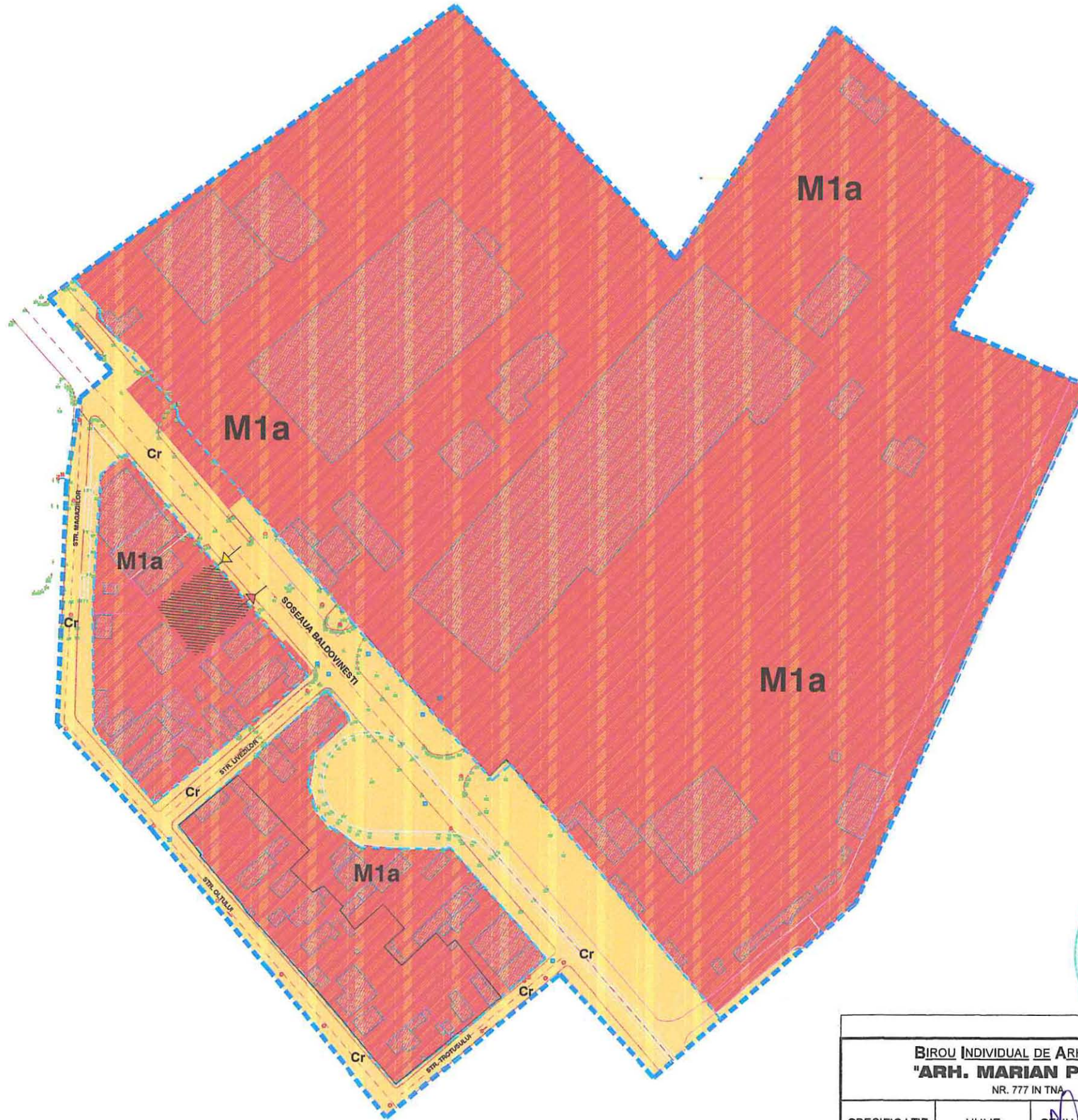
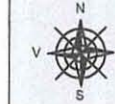
HCLM HR

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE -

ZONIFICARE

U.2.1



LEGENDA

LIMITE

	LIMITA ZONA DE STUDIU CF. AVIZ DE OPORTUNITATE SUPRF. TOT = 141.827,00 mp
	LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.Z. SUPRAFATA TEREN = 914,00mp
	LIMITA DE ALINIERE

LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA

	CAI DE COMUNICATII (CIRCULATII AUTO, PIETONALE SI SPATII VERZI AFERENTE ACESTORA)
	SUBZONA M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACC. MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA
	CONSTRUCTII
	ACCES INTRARE PE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
	IESIRE DE PE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI (EXISTENTE / PROPUSE)		EXISTENT mp %	PROPOS mp %
	SUBZONA M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACC. MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA	-	121.372,00 mp 85,50%
	CAI DE COMUNICATII (CIRCULATII AUTO, PIETONALE SI SPATII VERZI AFERENTE ACESTORA)	20.455,00 mp 14,43%	20.455,00 mp 14,43%
	ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	18.678,00 mp 13,17%	-
	SERVICII, DEPOZITARE, MICA INDUSTRIE	39.850,00 mp 28,10%	-
	INDUSTRIE	35.000,00 mp 24,67%	-
	COMERT, SERVICII, BIROURI	27.844,00 mp 19,66%	-
ZONA DE STUDIU		141.827,00 mp - 100%	
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.		914,00 mp - 0,64%	

INDICI URBANISTICI CF. P.U.G. APROBAT

INDICI URBANISTICI CF. P.U.G. APROBAT	INDICI URBANISTICI CF. P.U.Z. PROPOS
CRT. U.T.R. 29	CRT. U.T.R. 29
P.O.T. 65,00 %	P.O.T. 78,00 %
C.U.T. 0,80	C.U.T. 1

BILANT PROPOS - AMPLASAMENT STUDIAT, S teren=914,00 mp

	EXISTENT	PROPOS
Sc	0,00 mp	288,00 mp
Sd	0,00 mp	288,00 mp
P.O.T.	0,00 %	31,50 %
C.U.T.	0,00	0,31



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
"ARH. MARIAN PASCU"
NR. 777 IN TNA

Beneficiar:
PASCU LIVIU si PASCU BEATA

PROIECT NR.
3/2021

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA	Titlu proiect:	FAZA
SEF PROIECT	arh. MARIAN PASCU		1:2000	CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL-PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. DIANA ADETU-AVRAMESCU		DATA	Titlu planșă:	PLANSA NR.
DESENAT	arh. DIANA ADETU-AVRAMESCU		08/2021	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	U.2.1

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

HOLY AR,

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOL. 2 – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: BRAILA, STR. SOS. BALDOVINESTI, NR. 67 LOT 2 + 69

Beneficiar: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

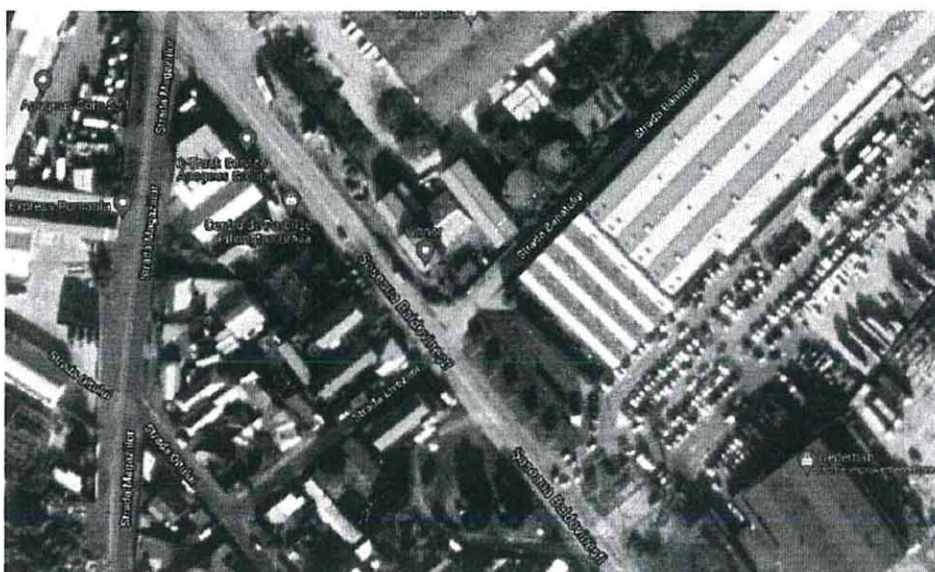
Faza: P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL

Data: SEPTEMBRIE 2021

Proiect nr.: 03/2021

Intocmit: ARH. DIANA ADETU-AVRAMESCU

Sef proiect: ARH. MARIAN PASCU



Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplsamant: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM – R.L.U.

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., il intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z. Prescriptiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau Regulamentul de Urbanism aprobat si Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum si reglementarile cuprinse in P.U.G. si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. "Construire spatiu comercial – piese pentru masini agricole si gard la strada" in Mun. Braila, str. Soseaua Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69 au stat, in principal, urmatoarele reglementari:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000";
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizata la data de 1 ianuarie 2012;
- Constituția României;

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

- Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal - "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA", are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului studiat .

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U2.1, U2.2 - reglementari urbanistice, acest perimetru studiat se afla in intravilanul municipiului Braila, apartine U.T.R. 29 categoria de folosinta "curti constructii" si se desfasoara pe o suprafata de 914,00 mp.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

R.L.U. SE APLICA:

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor.

De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Prezenta documentație are ca obiect definirea unei zone mixte de servicii, locuire și funcțiuni complementare pentru construirea unui spațiu comercial pentru piese de mașini agricole în mun. Braila, aflată în zona de nord-vest a orașului și anume pe sos. Baldovinesti, nr. 67 lot 2 + 69.

Terenul în suprafața de 914,00 mp ce a generat prezentul PUZ- ul este în proprietatea beneficiarilor persoane private Pascu Liviu și Pascu Beata;

Terenul este intravilan, categoria de folosință „curți-construcții”;

Suprafața propusă de studiu este de 141.827,00 mp, conform Avizului de Oportunitate nr. 8 din 2021.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea terenului pentru posibilitatea construirii unui spațiu comercial;
- racordarea la rețelele existente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului - POT, coeficientul de utilizare a terenului - CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

Accesul pe amplasamentul pe care se dorește construirea unui spațiu comercial pentru piese de mașini agricole se va realiza pe latura nordică a acestuia, din Soseaua Baldovinesti.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1 Pe teritoriul studiat aferent P.U.Z., este permisa autorizarea construirii conform Legii nr. 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare.

4.2 Se interzice amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte negative asupra mediului.

4.3 In perimetrul P.U.Z., nu se vor realiza obiective noi care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

4.4 Procesul de colectare si evacuare a deeurilor menajere din zonele de locuit se va realiza avand in vedere normele si legislatia in vigoare.

4.5 Se va asigura, in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P100-1/2013, sunt acceleratia terenului pentru proiectare $a_{\text{h}}=0,30g$ cu $IMR=225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani. iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c=1,0$ secunde.

5.2 Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezinta 2 straturi purtătoare de apa:

- Stratul acvifer freatic, cantonat in nisipurile de la baza loessului;
- Stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat in nisipurile si pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

5.3 In conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

5.4 Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

6. REGULI DE AMPLASARE, RETRAGERI MINIME OBLIGATORII SI VALORILE MAXIME P.O.T. / C.U.T.

6.1 Pentru fiecare zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

6.2 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor de orientare fata de punctele cardinale.

6.3 In cazul constructiilor de locuinte, se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

6.4 Aliniamentul reprezinta limita de demarcatie intre terenul apartinand domeniului public si cel privat.

6.5 Conform prevederilor art. 23 – R.G.U., se vor respecta urmatoarele:

- Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

a) în cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;

b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisă numai daca se respectă coerența si caracterul fronturilor stradale.

- În ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERIALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

6.6 Retragerile fata de limitele laterale si fata de limitele posterioare conform Codului Civil.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Pentru fiecare parcela unde se vor propune constructii noi, este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil.

ACCESE PIETONALE

7.2 Accesele pietonale vor fi conforme astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii, conform prevederilor NP 051. Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampa, etc.).

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

ACCESE AUTO

7.3 Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea panta maxima de 18%.

PARCAJE

7.4 Parcajele se vor realiza in incinta proprietatilor, conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (actualizat până la data de 30 decembrie 2014).

7.5 Garajele se vor amplasa pe limita de proprietate, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului lateral.

7.6 Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

8.1 Racordarea la retele tehnico edilitare se va realiza la cele existente din zona;

8.2 Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;

8.3 Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protectiei civile.

9.2 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U. - sectiunea 4 - art.30,31,32.

9.3 Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

10.1 Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectie a mediului. Se va tine seama de marimea si functiunea dominanta a zonei in care este amplasata constructia.

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

10.3 Se propune un caracter unitar al imprejmuirilor astfel:

- Imprejmuirea va avea o inaltime de max. 2,5m, poate fi formata dintr-un soclu opac din zidarie de 0,20 – 0,90 m iar partea superioara va fi transparenta.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE (ZONE FUNCTIONALE; UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA; SUBZONE TERITORIALE)

Zonele functionale propuse pe amplasamentul studiat sunt puse in evidenta in plansele de REGLEMENTARI din prezenta documentatie.

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone si subzone functionale:

11.1 ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

- Subzona M1a – functiuni mixte, predominant servicii si comert, cu acc. Mare si reprezentativitate ridicata. In cadrul acestei subzone (M1a) se propune construirea unui spatiu comercial pentru vanzarea pieselor de masini agricole, cu o suprafata de 914,00 mp si regim de inaltime parter.

11.2 ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE – C

- Subzona Cr – cai de comunicatie rutiera.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

M1a – ZONA MIXTA: Functiuni mixte – predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata – adiacent arterelor / pietelor principale

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 – CARACTERUL ZONEI

Zona mixta M1 se caracterizeaza printr-un puternic dinamism, atat la nivel functional cat si spatial, urmare a unei dinamici accentuate si la nivel economic. Aceasta este determinata de un parcelar in cea mai mare parte construit / stabil, cu tendinta de subimpartire a loturilor – mai ales in situatia in care acestea au deschideri la o circulatie importanta. Ca structura spatiala, zona mixta se prezinta sub doua mari tipuri caracteristice: a) tipul linear, cu caracter comercial si de servicii de-a lungul arterelor carosabile si b) tipul enclava, dezvoltate in jurul unui nucleu comercial preexistent, in zonele de vad ale cartierelor.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

- Subzona M1a – Subzona functiunilor mixte – predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata, adiacent arterelor / pietelor principale.

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 – UTILIZARI ADMISE

In subzona M1a sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

ART. 4 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

In subzona M1a sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- in zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) ;
 - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire ;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp ;
 - să implice maximum 5 persoane ;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală ;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ART. 5 – UTILIZARI INTERZISE

In subzona M1a se interzic urmatoarele utilizari:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de arta urbana, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural.
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto si curatare auto cu capacitate de peste 5 masini;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare si producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

CAPITOLUL III: CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - suprafața minimă a parcelei - 300 mp;
 - să aibă front la stradă min. 18m pentru constructii dispuse izolat/cuplat, 12m pentru constructii insiruite.
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- pentru parcele cu suprafața cuprinsa între 300 mp și 1000 mp, autorizarea construcțiilor se face doar pe baza de PUD, cu excepția autorizării de locuințe rezidențiale;
- pentru parcele existente pentru care se solicita construirea de locuințe sau clădiri cu funcțiuni complementare acestora, se considera construibile terenurile ce îndeplinesc cumulativ condițiile din RGU;
- în cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m, în cazuri excepționale, atunci când nu se poate obține acordul vecinilor pentru cuplarea la calcan și prin P.U.D. se arată că nu există o altă soluție arhitecturală, se admite ca noile locuințe să poată fi autorizate respectând prevederile Codului Civil (distanța de 0,6m față de limita laterală a parcelei).

ART. 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de min. 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 25 m.

ART. 8 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- conform Codului Civil, art. 612 (se va lăsa o distanță de minim 0,60 m față de linia de hotar) și conform normelor în vigoare, numai în cazul parcelelor existente, pentru care se solicita construirea locuințelor rezidențiale cu funcțiuni complementare;
- minim 3,00 m față de limitele laterale și minim 5,00m față de limita posterioară. Pentru retragerile mai mici de 3,00 m prevăzute în prezentul RLU, se va solicita acordul vecinului cf. Cod Civil.

ART. 9 – AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACELASI LOT

- în cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D=H/2$); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

ART. 10 – CIRCULATII SI ACESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.

ART. 11 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ART. 12 – ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

	Hmax global la nivel de utru Metri (<i>etaje</i>)	Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax. diferențiat (<i>etaje</i>)
M1a	40 (P+10)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 - 14,00	P+2-P+3
		14,01 - 24,00	P+3-P+5
		24,01 - 32,00	P+5-P+7
		32,01 – 37,00	P+7 P+9
		37,01 – 40,00	P+10

M1a - se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiții:

- o la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta
- o la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplsamant: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

- retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45o la acesta
- o în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice
- în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ART. 14 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.

- **alimentarea cu apa și canalizarea:**
 - toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
 - urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;
 - se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- **alimentarea cu energie electrică**
 - toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
 - în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală.
- **telecomunicații:**
 - se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
 - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- **sisteme de încălzire și termoficare:**
 - se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare;
 - pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.
- **alimentarea cu gaze naturale:**

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.
- **evacuarea deșeurilor :**
 - fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
 - se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

ART. 15 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- este interzisă eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm) cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Tip de funcțiune componentă a subzonei M1	Spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culțe	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	15% din suprafața parcelei
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

ART. 16 – IMPREJMUIRI

- spre spațiul public, împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).
- Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max.2,20 m.
- Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

CAPITOLUL IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1a	
P.O.T. max	78%

ART. 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1a	
C.U.T. max	1

V. PRESCRIPTII PENTRU ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE - C

CAPITOLUL I: GENERALITATI

ART. 1 – CARACTERUL ZONEI

Caracterul zonei transporturilor este corelat pe de o parte cu necesitatea eficientizarii tehnice a deplasarilor prin conformarea si functionalizarea tuturor amplasamentelor acestor subzone intr-un sistem coerent si , pe de alta parte, este obligat sa raspunda cerintei estetice, intrucat aspectul general al orasului este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier, feroviar si naval.

Intrucat terenul aferent acestei subzone este in cea mai mare parte domeniul public sau domeniul privat al municipiului Braila, caracterul si gradul de omogenizare al acestei subzone reflecta in cea mai mae masura eficienta si capacitatea administratiei publice.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

- Subzona Cr – cai de comunicatie rutiera;
- Subzona Crp – cai de comunicatie rutiera propusa.

CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 – UTILIZARI ADMISE

In subzona Cr, Crp sunt admise urmatoarele utilizari:

- spații pentru circulația rutieră și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor, în intravilan;
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor,

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplsamant: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

- necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- circulații carosabile și pietonale;
 - circulații velo și parcaje aferente pentru biciclete;
 - parcaje pentru salariați și pentru călători.

ART. 4 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

In subzonele Cr, Crp sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;

spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 și Anexă Nr. 5: Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane Indicativ P 132-93; Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme - indicativ NP 24 - 1997.

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

ART. 5 – UTILIZARI INTERZISE

In subzonele Cr, Crp se interzic urmatoarele utilizari:

- Orice utilizare, altele decat cele admise la art. 3 si art. 4.

CAPITOLUL III: CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform normelor in vigoare.

ART. 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform art. 23 din R.G.U.;
- se admite micșorarea retragerii minime fata de aliniament doar daca astfel se respecta o caracteristica a strazii respective, evidenta pe toata lungimea strazii.

ART. 8 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- conform Codului Civil si normelor in vigoare;

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

ART. 9 – AMPLASAREA CLADIRILOTR PE ACELASI LOT

- conform art. 24 din R.G.U.

ART. 10 – CIRCULATII SI ACESE

- conform art. 18, art. 25, art. 26 din R.G.U.

ART. 11 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în oraș, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 60% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ART. 12 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Conform art. 31 din R.G.U.
- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

ART. 14 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

ART. 15 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 - R.G.U.

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA
Amplsamant: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69
Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:

- Împrejmuirea va avea o inaltime de maxim 2,5 m, poate fi formata dintr-un soclu opac din zidarie de 0,20 - 0,90 metri, iar partea superioara semitransparenta.
- Gardurile spre limitele separate ale loturilor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri care vor masca vizibilitatea spre vecini, anexe.

CAPITOLUL IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Subzona	U.T.R.	POTmax (Sc/S teren utr*100)
C	Cr, Crp	10% (inclusiv platforme, circulații, construcții)

ART. 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Subzona	U.T.R.	CUT max (SD/S teren utr)
C	Cr, Crp	0,1 (inclusiv platforme, circulații, construcții)

Intocmit: ARH. DIANA ADETU-AVRAMESCU

Sef proiect: ARH. MARIAN PASCU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Construire Spațiu Comercial – Piese pentru Mașini Agricole și Gard la Stradă” la adresa Șos. Baldovinești nr.67 Lot 2+69, Municipiul Brăila, inițiat de Pascu Liviu și Pascu Beata.

Motivația: solicitare aprobare P.U.Z. prin cererea nr. 29538/2021.

Oportunitatea: Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită de inițiatori ca urmare a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1449/04.08.2021 eliberat în vederea realizării obiectivului „Construire Spațiu Comercial – Piese pentru Mașini Agricole și Gard la Stradă”.

Zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal este situată în partea de nord-vest a Municipiului Brăila și a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr.8 din 2021. Suprafața ce a făcut obiectul studiului este de 141827 mp. Principalul caracter al zonei este acela de spații comerciale, de medii și mari dimensiuni, pentru comercializarea cu precădere a unor produse de construcții sau de întreținere a autovehiculelor. Majoritatea construcțiilor au un regim de înălțime Parter sau P+1E.

Obiectivele principale ale documentației constau în stabilirea unor noi funcțiuni, reglementarea gradului de constructibilitate al terenului, stabilirea indicatorilor urbanistici pentru fiecare zonă funcțională, echiparea edilitară, căi de comunicație. În acest sens prezentul P.U.Z. a schimbat destinația zonei analizate din “Lmu – Subzona Locuințelor Predominant Rezidențială cu Clădiri de tip urban” într-o zonă cu Funcțiuni Mixte “M1a” (Funcțiuni mixte – predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor / piețelor principale), mult mai flexibilă ce are particularitatea de a cuprinde locuirea în componenta ei, în proporție considerabilă, alături de diferitele funcțiuni de interes general și public.

Indicatorii urbanistici propuși: M1a
P.O.T. maxim propus = 78,00%
C.U.T. maxim propus = 1,00
H maxim propus = 12,00 m

Imobilul ce a generat Planul Urbanistic Zonal are o suprafață de 914,00 mp și aparține beneficiarilor în baza actului de alipire nr.1524/24.05.2021.

Conform P.U.G. al Municipiului Brăila amplasamentul ce a generat documentația de urbanism se află în U.T.R. nr. 29 având indicatorii urbanistici P.O.T max = 65% și C.U.T.max = 0,80.

Limite și Vecinătăți ale imobilului:

- la nord-est : Șoseaua Baldovinești;
- la sud-est : Pascu Liviu;
- la nord-vest : Tiron Viorel;
- la sud-vest : imobil privat.

Construcția propusă va avea destinația de spațiu comercial pentru vânzarea unor piese pentru mașini agricole, cu regim de înălțime parter și cu o suprafață construită egală cu cea desfășurată de 288,00 mp. De asemenea, se propune realizarea unei împrejurimi către Șos. Baldovinești.

Intrarea, respectiv ieșirea de pe lot a autoturismelor și pietonilor se va face din Șoseaua Baldovinești prin intermediul celor două căi de acces proiectate.

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

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

Indicatorii urbanistici propuși pentru amplasament: P.O.T. = 31,50% și C.U.T.max = 0,31

Cererea cu nr. 29538/2021 este însoțită de următoarele acte:

- Certificat de Urbanism nr. 1449/04.08.2021;
- documentație anexă C.U.;
- aviz nr. 2/2022 Arhitect Șef;
- acte alipire nr.1524/24.05.2021;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 96796;
- extrase de carte funciară pentru informare;
- plan topografic avizat de Oficiul de cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila;
- aviz nr. 57398/14.09.2021 C.U.P. Dunărea Brăila;
- aviz nr. 3020210803448/15.09.2021 S.D.E.E. Muntenia Nord;
- aviz nr.316864508/26.10.2021 Distrigaz SUD;
- aviz nr. 6505/27.08.2021 S.U.P.A.G.L.;
- adr. nr.1.907.024 din 04.10.2021 Inspectoratul pentru Situații de Urgență;
- notificarea nr.356/12.11.2021 Direcția de Sănătate Publică Brăila;
- aviz nr. 38/01.11.2021 Serviciul U.M.M.S.C.U.P.-Primăria Municipiului Brăila;
- aviz nr.866.645/15.10.2021 Inspectoratul de Poliție Județean Brăila;
- adeverință reconfirmare adresă poștală;
- avizele de oportunitate nr.8/2021;
- studiu geotehnic;
- aviz nr. 16443/02.11.2021 și aviz nr. 16725/08.11.2021 Agenția Protecția Mediului Brăila;
- declarație notarială
- documentație de urbanism - P.U.Z.

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

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

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

În conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Brăila, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001, prelungit prin H.C.L.M. nr.16/2011, H.C.L.M. nr.361/2012, H.C.L.M. nr.430/2015 și H.C.L.M. nr.607/2018, și reglementărilor cuprinse în Ghidul pentru Metodologia de Elaborare a Continutului Cadru al P.U.Z. (G.M.010 – 2000), **se propune spre aprobare prezentul P.U.Z. pentru obiectivul „Construire Spațiu Comercial – Piese pentru Mașini Agricole și Gard la Stradă” la adresa Șos. Baldovinești nr.67 Lot 2+69, Municipiul Brăila, inițiat de Pascu Liviu și Pascu Beata.**

Temei legal:

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


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

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

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


Arhitect Șef
Arh. Corina Elena Anghelescu

Întocmit,
Insp. Eugen Kerestely



RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind: Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila, inițiat de către Pascu Liviu și Pascu Beata.

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

I. Implicarea publicului în etapa pregătitoare:

Populația a fost informată privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal cu obiectivul „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila inițiat de către Pascu Liviu și Pascu Beata, printr-un anunț public postat atât la avizierul Primăriei Municipiului Brăila cât și pe site-ul instituției. Anunțul a fost publicat prin grija inițiatorului în ziarul local InfoBrăila în datele de 02.11.2021 și 04.11.2021. Beneficiarul a amplasat și un panou la parcela care a generat P.U.Z conform precizărilor din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010 anexa nr.1.

În perioada stabilită prin anunț nu au fost primite observații sau propuneri.

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

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

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

Au fost notificați proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile P.U.Z.

Au fost amplasate cele 3 panouri model 2 conform precizărilor din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

În perioada stabilită prin anunț nu au fost primite observații sau propuneri.

III. Ședința publică.

A fost organizată o dezbateră publică în data de 23.12.2021 ora 10.00, la sediul Primăriei Municipiului Brăila din P-ța Independenței nr.1, camera 16. În prealabil s-au făcut următoarele demersuri:

Populația a fost informată despre ședință printr-un anunț public ce a apărut în ziarul local InfoBrăila în data de 20.12.2021, anunț ce a cuprins data, ora și locul unde se va realiza dezbateră.

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

La ședință au fost prezente un număr de 3 persoane.

Nu au fost formulate observații sau propuneri.

Raportul este însoțit de următoarele documente:

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

Etapa I

- anunțul public privind intenția de elaborare a P.U.Z cu nr. 32474 / 29.10.2021;
- proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 32474 / 29.10.2021 la avizierul Primăriei;
- anunțul public din ziarul InfoBrăila;
- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- foto panou cf. Anexa nr.1 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

Etapa II

- anunțul public cu nr. 33843 / 11.11.2021;
- proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 33843 / 11.11.2021 la avizierul Primăriei;
- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- tabel cu proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat documentația de urbanism;
- notificările trimise către proprietarii direct afectați de propunerile P.U.Z;
- foto panouri cf. Anexa nr.2 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

Etapa III

- anunțul public cu nr. 37491 / 17.12.2021;
- proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 37491 / 17.12.2021 la avizierul Primăriei;
- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- anunțul publicat în ziarul InfoBrăila;
- ordinea de zi a ședinței publice;
- tabel persoane participante la ședința publică;
- proces verbal al ședinței publice din data de 23.12.2021.

În conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/30.12.2010 cât și a Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M nr.156/20.04.2011, au fost îndeplinite procedurile legale privind consultarea populației privind Planul Urbanistic Zonal cu obiectivul „**CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ**” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila, inițiat de către Pascu Liviu și Pascu Beata.

ARHITECT ȘEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

MĂDĂLINA IORDACHE

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

Privind: Propunere P.U.Z. cu obiectivul „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila, inițiat de către Pascu Liviu și Pascu Beata.

1. Părțile Interesate

- Primăria Municipiului Brăila;
- Pascu Liviu și Pascu Beata, Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila;
- Tiron Viorel, Str. Milcov nr.3, Municipiul Brăila.

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

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

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

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

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

Etapa I privind intenția de elaborare	P.U.Z. 29.10.2021 – 08.11.2021
Etapa II etapa elaborării propunerilor	P.U.Z. 11.11.2021 – 11.12.2021
Etapa III ședință publică	P.U.Z. 23.12.2021

5. Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului.

B.I.A. ARH. MARIAN PASCU

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
IORDACHE MĂDĂLINA

INIȚIATORI,
Pascu Liviu și Pascu Beata

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Pascu Liviu și Pascu Beata a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa la registratura Primăriei Municipiului Brăila, ghișeele 8-9 sau la tel.0239/694947 int.121, persoana de contact inspector Iordache Mădălina în perioada 29 octombrie 2021 – 8 noiembrie 2021.

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 29.10.2021

Subsemnata Iordache Mădălina inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care Pascu Liviu și Pascu Beata aduc la cunoștință persoanelor interesate intenția de a elabora un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila.

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

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
MĂDĂLINA IORDACHE



Acasă > Publicitate > Anunt public

Publicitate

Anunt public

By **Mirela Valsan** 2 noiembrie 2021

5 0

Primaria Municipiului Braila, cu sediul in Piata Independentei nr. 1, anunta publicul interesat intentia de elaborare de catre PASCU LIVIU si PASCU BEATA a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL - PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA", la adresa soseaua Baldovinesti nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Braila.

Pentru informatii suplimentare va puteti adresa la Registratura Primariei Municipiului Braila, ghiseele 8-9 sau la tel. 0239/694947 int. 121, persoana de contact inspector Iordache Madalina, in perioada 29 octombrie 2021 - 8 noiembrie 2021.

TAGS **anunt de mediu** Anunt public

- Advertisement -

APARATURĂ FISCALĂ PENTRU ORICE AFACERE
Case de marcat • Cantare • Imprimante fiscale

- Advertisement -



Acasă > Publicitate > ANUNT PUBLIC

Publicitate

ANUNT PUBLIC

By **Mirela Valsan** 4 noiembrie 2021

👁 1 💬 0

Primaria Municipiului Braila, cu sediul in Piata Independentei nr. 1, anunta publicul interesat intentia de elaborare de catre PASCU LIVIU si PASCU BEATA a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA", la adresa soseaua Baldovinesti nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Braila.

Pentru informatii suplimentare va puteti adresa la Registratura Primariei Municipiului Braila, ghiseele 8-9 sau la tel. 0239/694947 int. 121, persoana de contact inspector Iordache Madalina, in perioada 29 octombrie 2021 – 8 noiembrie 2021.

TAGS **anunt de mediu** Anunt public



- Advertisement -

APARATURĂ FISCALĂ PENTRU ORICE AFACERE
Case de marcat • Cantare • Imprimante fiscale



- Advertisement -





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

Programări online



Aplicație - Brăila Transport Public

P.U.Z. – „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Pascu Liviu și Pascu Beata a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa la registratura Primăriei Municipiului Brăila, ghișeele 8-9 sau la tel.0239/694947 int.121, persoana de contact inspector Iordache Mădălina în perioada 29 octombrie 2021 – 8 noiembrie 2021.

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că Pascu Liviu și Pascu Beata au depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila. Persoanele interesate pot să consulte documentele de luni până joi între orele 9.00 - 16.00 și vineri între orele 9.00 - 13.30 în intervalul 11.11.2021 – 11.12.2021 la registratura Primăriei Municipiului Brăila, ghișeele 8-9, persoana de contact inspector Mădălina Iordache tel.0239/694947 int.121. Eventualele sugestii și propuneri se depun la Primăria Municipiului Brăila sau se pot trimite la e-mail madalinaiordache@primariabraila.ro sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro/> la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism până la 11.12.2021. Raspunsul la observațiile primite vor fi aduse la cunoștință publică prin afișare la avizierul Primăriei în termen de 10 zile de la terminarea perioadei de consultare.

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 11.11.2021

Subsemnata Iordache Mădălina inspector în cadrul Direcției Arhitectului Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care Pascu Liviu și Pascu Beata aduc la cunoștință persoanelor interesate că au depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere de Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila.

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

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
MĂDĂLINA IORDACHE



Caută

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

Programări online



Aplicație - Brăila Transport Public

P.U.Z. – „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că Pascu Liviu și Pascu Beata au depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot să consulte documentele de luni până joi între orele 9.00 – 16.00 și vineri între orele 9.00 – 13.30 în intervalul 11.11.2021 – 11.12.2021 la registratura Primăriei Municipiului Brăila, ghișeele 8-9, persoana de contact inspector Mădălina Iordache tel. 0239/694947 int.121.

Eventualele sugestii și propuneri se depun la Primăria Municipiului Brăila sau se pot trimite la e-mail madalinaordache@primariabraila.ro sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro/> la secțiunea Consultare publică/ Consultare documentații de urbanism până la 11.12.2021. Raspunsul la observațiile primite vor fi aduse la cunoștință publică prin afișare la avizierul Primăriei în termen de 10 zile de la terminarea perioadei de consultare.

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

MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECTULUI ȘEF
PLANIFICARE DEZVOLTARE ȘI STRATEGIE URBANĂ

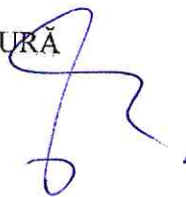
TABEL NOMINAL CU FROPRIETARIII PARCELELOR VECINE CU
PARCELA CE A GENERAT PLANUL URBANISTIC

Nr.crt	Nume Prenume	Adresa proprietar	Telefon	Adresa Parceleii
1	TIRON VIOREL	Str. Miteaș NR 3 Brăila	0722 264419	Baldovinești 71 Brăila
2	PASCU LILIA	Str. Joparășilor 12 Căpâna	072203149	Baldovinești NR. 67 LOT 1 Brăila

INIȚIATOR PLAN URBANISTIC,

NUME PRENUME PASCU LILIA

SEMĂTURĂ





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ȘEF

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

Nr. 29538 / 16 .11.2021

NOTIFICARE

CĂTRE,

TIRON VIOREL

Str. Milcov nr.3, Mun. Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Pascu Liviu și Pascu Beata în calitate de inițiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „ CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila.

Până la data de 11.12.2021 puteți să vizualizați documentele la registratura Primăriei Municipiului Brăila, ghișeele 8-9, în zilele de luni până joi între orele 9.00 - 16.00 și vineri între orele 9.00- 13.30 și să transmiteți observații sau propuneri în scris la Primăria Municipiului Brăila, la e-mail madalinaordache@primariabraila.ro sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro/> la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.Z. așa cum prevede articolul nr.37,lit.a, pct.2 din Ordinul nr.2071 din 30 decembrie 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și prevederile Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila art.28 lit.a, pct.2, aprobat prin H.C.L.M. nr. 156/20.04.2011.

PRIMAR,

VIOREL MARIAN DRAGOMIR



ARHITECT ȘEF,

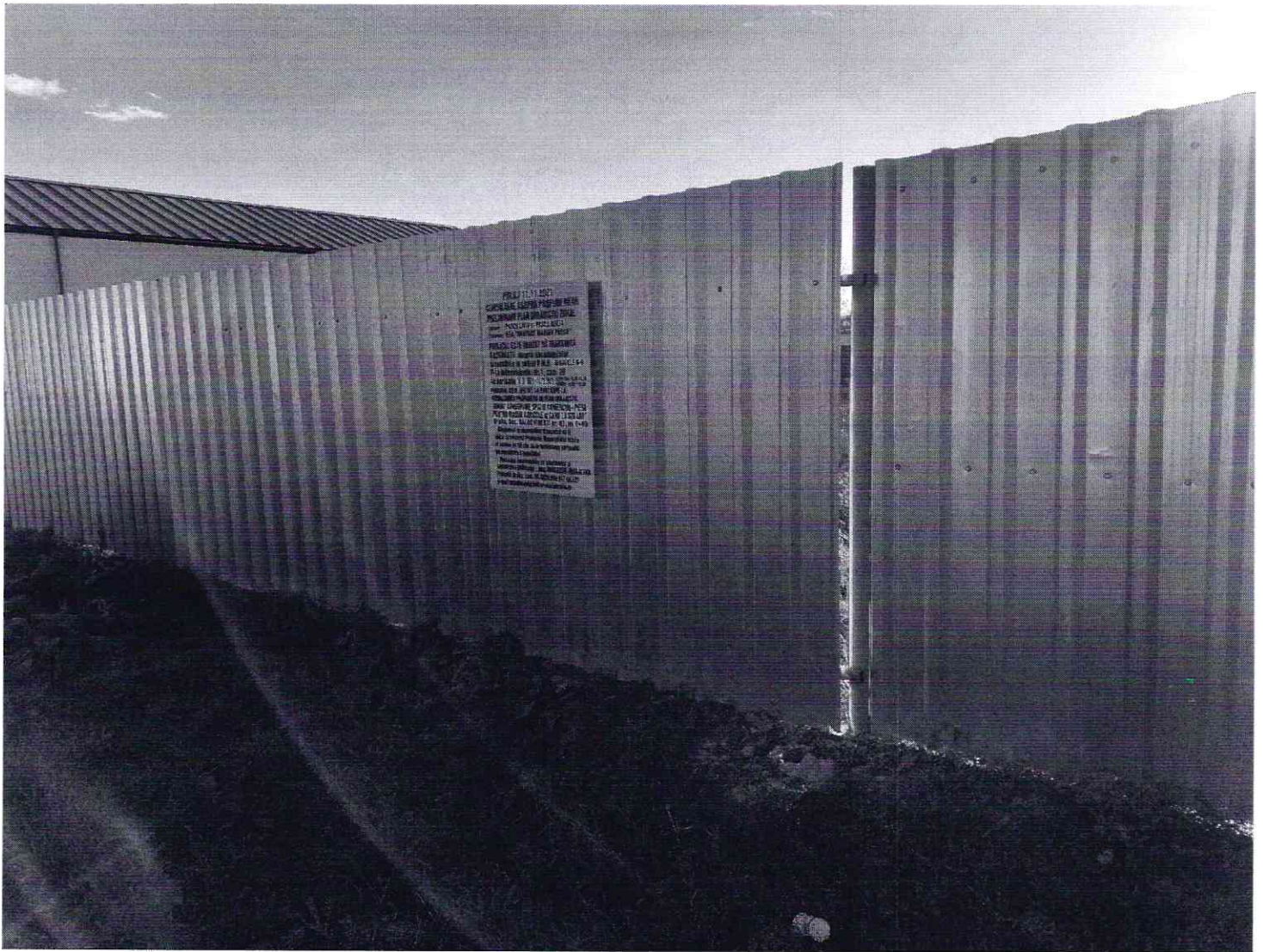
CORINA ELENA ANGHELESCU



INSPECTOR,

MĂDĂLINA IORDACHE

P.M.B./ 11.11.2021
**CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR
PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL**
Sediul: PASCU LIVID SI PASCU BEATA
Fabricator: S.I.A. "ARHITECT MARIAN PASCU"
**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA
OBSERVATI** asupra documentelor
disponibile la sediul P.M.B. - GHISELE 9-9
P-1a Independenta Nr.1, cam. 29
In perioada: 11.11.2021-11.12.2021 Luni - Vin - 9.00 - 16.00
Marti - Samb - 9.00 - 12.30
**PUBLICUL ESTE INVITAT SA PRETINDE LA
REALIZAREA PROPUNERII DE PLAN URBANISTIC
ZONAL "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL- PASE
PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA"**
Braila, Sos. BALDOVINESII nr. 67, tel.2-69
Raspunsul la observatiile transmise va fi
misiat la vizitarea Primariei Municipality Braila
in termen de 10 zile de la termenul stabilit
de consultare a publicului.
Persoana responsabilă cu informarea și
consultarea publicului: ING. IONELACI MĂDALINA
Primăria Braila, cam. 20, 0239.664.947 tel.121
e-mail:masdelacontact@primariabraila.ro



ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că în data de 23.12.2021 ora 10.00 la camera 16 parter, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal al inițiatorilor Pascu Liviu și Pascu Beata cu obiectivul „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila.

Ședința publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila în conformitate cu prevederile Legii nr. 52 / 2003 privind transparența decizională în administrația publică precum și cu Legea nr. 55 / 2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, cu modificările și completările ulterioare, coroborată cu H.G. nr. 1.242 / 2021 privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României precum și stabilirea măsurilor care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID – 19.



PROCES VERBAL
încheiat astăzi 17.12.2021

Subsemnata IORDACHE MĂDĂLINA inspector în cadrul Direcției Arhitectului Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul cu privire la ședința publică ce va avea loc în data de 23.12.2021 ora 10.00 la camera 16 a Primăriei Municipiului Brăila, având ca ordine de zi prezentarea planului urbanistic de zonal al inițiatorilor Pascu Liviu și Pascu Beata, documentație ce are ca obiectiv „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila.

ARHITECT ȘEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

MĂDĂLINA IORDACHE



Caută



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

Programări online



Aplicație - Brăila Transport Public

P.U.Z. – „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila.

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că în data de 23.12.2021 ora 10.00 la camera 16 parter, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal al inițiatorilor Pascu Liviu și Pascu Beata cu obiectivul „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila.

Ședința publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila în conformitate cu prevederile Legii nr. 52 / 2003 privind transparența decizională în administrația publică precum și cu Legea nr. 55 / 2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, cu modificările și completările ulterioare, coroborată cu H.G. nr. 1.242 / 2021 privind prelungirea stării de alertă pe teritoriul României precum și stabilirea măsurilor care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID – 19.



LOCAL ▾ POLITICA ▾ EVENIMENT ▾ LIFESTYLE ▾ CULTURA ▾ EMISIUNI ▾

Acasă Publicitate Anunt public

Publicitate

Anunt public

By Mirela Valsen 20 decembrie 2021

👁️ 🗨️

Primaria Municipiului Braila, cu sediul in Piata Independentei nr. 1, anunta publicul interesat ca in data de 23.12.2021 ora 10.00 la camera 16 parter se va organiza o sedinta publica ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal al initiatorilor Pascu Liviu si Pascu Beata cu obiectivul "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL - PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA" la adresa Soseaua Baldovinesti nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Braila.

Sedinta publica este organizata de catre Primaria Municipiului Braila in conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica precum si cu Legea nr. 55/2020 privind unele masuri pentru prevenirea si combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborata cu H.G. nr. 1.242 / 2021 privind prelungirea starii de alerta pe teritoriul Romaniei precum si stabilirea masurilor care se aplica pe durata acesteia pentru prevenirea si combaterea efectelor pandemiei de COVID-19.

TAGS Anunt public sedinta publica



- Advertisement -

APARATURĂ FISCALĂ PENTRU ORICE AFACE
Case de marcat • Cantare • Impimante fiscale

- Advertisement -



- Advertisement -

URBAN
TAXI
BRĂILA0239
977

ORDINEA DE ZI
PRIVIND ȘEDINȚA PUBLICĂ
DIN DATA DE 23.12.2021

Prezentare și discuții pentru documentațiile de urbanism:

1. Pascu Liviu și Pascu Beata

P.U.Z. - „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” la adresa Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Municipiul Brăila, proiectant B.I.A. ARH. MARIAN PASCU.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
IORDACHE MĂDĂLINA

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 23.12.2021 ora 10.30

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

Subsemnata Iordache Mădălina inspector în cadrul Compartimentului Planificare Dezvoltare și Strategii Urbane am participat la ședința publică ce a avut ca ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal:

1. P.U.Z - „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ” pe Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69 din Municipiul Brăila, inițiat de Pascu Liviu și Pascu Beata.

În sala de ședințe au fost prezente 3 persoane.

Nu au fost făcute observații din partea publicului cu privire la planurile urbanistice ce au făcut obiectul ședinței publice.

INSPECTOR,

MĂDĂLINA IORDACHE

Arh. 198
04/10/2021

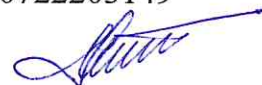
PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
ARHITECT SEF
NR. 2021
TUA 04 LUNA 10 ANUL 2021

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a, PASCU LIVIU , cu domiciliul in Com. Cazasu, sat Cazasu , str. Toporasilor, nr. 12, Jud. Braila, identificat prin 1671005090112, prin prezenta, va rog sa dispuneti inceperea dezbaterii publice si Conisiei C.L.M. a documentatiei Planului Urbanistic Zonal pentru lucrarea "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA ", urmand a fi amplasat la adresa: Mun. Braila , Str. SOSEAUA BALDOVINESTI , nr.67 , LOT 2+69 , jud. Braila.

Data,

Beneficiar
PASCU LIVIU
0722203149



Dr. Kerastely 05.10.2021.

9237/05/10/2021

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA

Primăria Municipiului Brăila
NR. 19123 din 04.08.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1449 din 04.08.2021

ÎN SCOPUL: CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL- PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) PASCU LIVIU ȘI PASCU BEATA, cu domiciliul*2) /~~sediu~~ în județul BRĂILA, ~~municipiul~~/~~orașul~~/ comuna CAZASŪ, satul -, sector -, cod poștal -, strada TOPORAȘILOR, nr. 12, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 19123 din 01/07/2021,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul BRĂILA, ~~municipiul~~/~~orașul~~/ comuna BRĂILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada ȘOSEAUA BALDOVINEȘTI, nr. 67 LOT 2 + 69, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) CARTEA FUNCİARĂ 96796, FIȘA BUNULUI IMOBIL -, NR. CADASTRAL 96796,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.3900/2/99 faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr.2/2001, prelungit prin HCLM nr.16/2011, HCLM nr.361/2012, HCLM nr.430/2015 și HCLM nr.607/2018,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) : imobilul este format din teren în suprafață de 914 mp conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 96796/24.05.2021;

servituți/ sarcini :- nu sunt;

situarea imobilului :- intravilanul municipiului Brăila;

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate) : - nu este cazul;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală:-teren curți construcții;

destinații admise: - Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P - P+2 de înălțime majoritar, parter cu caracter rural sau urban, locuințe individuale existente sau propuse cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter rural sau urban locuințe individuale existente cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter semiurban, înglobate în oraș prin creștere organică a acestora locuințe individuale de vacanță, existente sau propuse cu regim P - P+2.

- Funcțiuni complementare admise ale zonei

- instituții și servicii publice

- spații verzi amenajate

- accese pietonale (carosabile, parcaje)

- Utilizări permise

- locuințe individuale, cuplate sau înșiruite. maxim P+2, în lotizări, în subzonele : LMr și LMu

- locuințe de vacanță maxim P+2 în subzona LV

- completări, modernizări, refaceri și extinderi în toate subzonele. Acestea nu vor depăși înălțimea maximă de P+2.

- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;

- activități nepoluante și cu volum mic de transporturi;

reglementări fiscale specifice:- conform legislației în vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG, in UTR nr. 29 cu POT max = 65% si CUT max = 0.80

- se solicita: CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ;
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind scurgerea apelor pluviale, vederea directă și indirectă și amplasarea construcției față de linia de hotar (0,60 m);
- în documentație (memoriu și plan) se vor preciza construcțiile învecinate;
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind realizarea împrejuririi - realizarea împrejuririi se va face cu acordul vecinilor (act notarial) sau va fi realizat numai de beneficiar și în acest caz fundațiile se vor executa în limita proprietății;
- în documentație (memoriu și plan) se va preciza dacă se impun măsuri de protejare a construcțiilor vecine și dacă este cazul, care sunt acestea;
- se va respecta Legea nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și Ordinul nr.691/1459/28 din 10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanța energetică a clădirilor;
- materialele care se vor folosi vor asigura stabilitatea și rezistența construcției în timp (materiale omologate);
- se vor respecta condițiile din avizele și acordurile solicitate;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul lotului, deci în afara circulațiilor publice
- deoarece construcția propusă va avea altă destinație decât funcțiunea zonei, beneficiarul va iniția elaborarea unei documentații PUZ ce va fi aprobată de Consiliul Local Municipal Brăila în baza unui aviz de oportunitate;
- DTAC va respecta prevederile conținutului - cadru, Anexa 1 din Legea nr.50/1991; planurile vor fi întocmite pe suport cadastral cu viza Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliara Brăila și precizarea nr. cad.
- DTAC va fi vizată de verificatori atestați conform Legii nr.10/1995, pe domenii de construcții și pe specialități pentru instalații aferente construcțiilor și va fi însoțită de referențele de verificare aferente;

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

"CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL- PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ"

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

 alimentare cu apă - CUP
Dunarea gaze naturale - ENGIE Romania Alte avize/acorduri canalizare - CUP Dunarea telefonizare - alimentare cu energie electrică:
MUNTENIA NORD SA salubritate: SUPAGL BRĂILA - alimentare cu energie termică transport urban -

d.2) avize și acorduri privind:

 securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

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

 - acordul notarial al vecinilor direct afectați conform normelor de aplicare a Legii nr.50/1991 republicată (dacă este cazul); - aviz Direcția Tehnică serviciul UMMSCUP pt accesul auto; - aviz Inspectoratul Județean de Poliție Brăila -Serviciul rutier; - adeverință reconfirmare adresă poștală; - aviz de oportunitate;

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

 - studiu geotehnic; - documentație PUZ aprobată de către CLM Brăila;

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

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

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

 - taxa timbru de arhitectură : 0,05% din valoarea investiției - taxa pentru autorizația de construire : 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe sau 1,00% din valoarea investiției pentru alte destinații decât cea de locuințăPrezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGANARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: 14 lei, conform Chitanței / O.P. nr. 1006106 din 01/07/2021.

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

01.08.2021

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____ / ____ / ____ până la data de ____ / ____ / ____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar

Secretar General

L.S.

Arhitect-șef

Data prelungirii valabilității: ____ / ____ / ____
Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____ / ____ / ____
Transmis solicitantului la data de ____ / ____ / ____ direct/prin poșta.

Notă:

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

** Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

MEMORIU TEHNIC
NECESAR OBTINERII CERTIFICATULUI DE URBANISM
CONSTRUIRE

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 117/2021
ARHITECT SEF

Obiectiv: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PIESE
PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

Beneficiar: PASCU LIVIU SI PASCU BEATA

Amplasament: MUN. BRAILA, Sos. BALDOVINESTI, Nr.67Lot2+69

Prin prezenta documentatie, beneficiarul solicita obtinerea *Certificatului de urbanism*, pentru construire "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA", pe un teren liber de constructii.

Constructia propusa va fi alcatuita dintr-un singur corp, cu dimensiunile generale in plan de 24.00x12.00m.

Cladirea propusa va avea regim de inaltime parter si va avea urmatorul sistem constructiv: fundatii din beton, pardoseala din beton armat, structura usoara din profile metalice (stalpi si grinzi), inchideri exterioare si interioare, cat si invelitoare din panouri de tip sandwich.

Activitatea desfasurata de beneficiar va avea caracter nepoluant(admosferic si fonic) si nici nu implica volum mare de transport.

In zona si in imediata vecinatate, au aparut functiuni complemetare locuirii (servicii de interes general, activitati productive nepoluante), compatibile cu locuirea, zona rezidentiala fiind din ce in ce mai slab reprezentata pe Sos. Baldovinesti la iesirea din municipiu.

Imprejmuirea la strada se va realiza din stalpi si soclu din beton armat si panouri din fier forjat-Lungime imprejmuire 27.70ml.

Suprafata teren = 914.00mp(real masurat si acte)

AC existent = 0.00mp

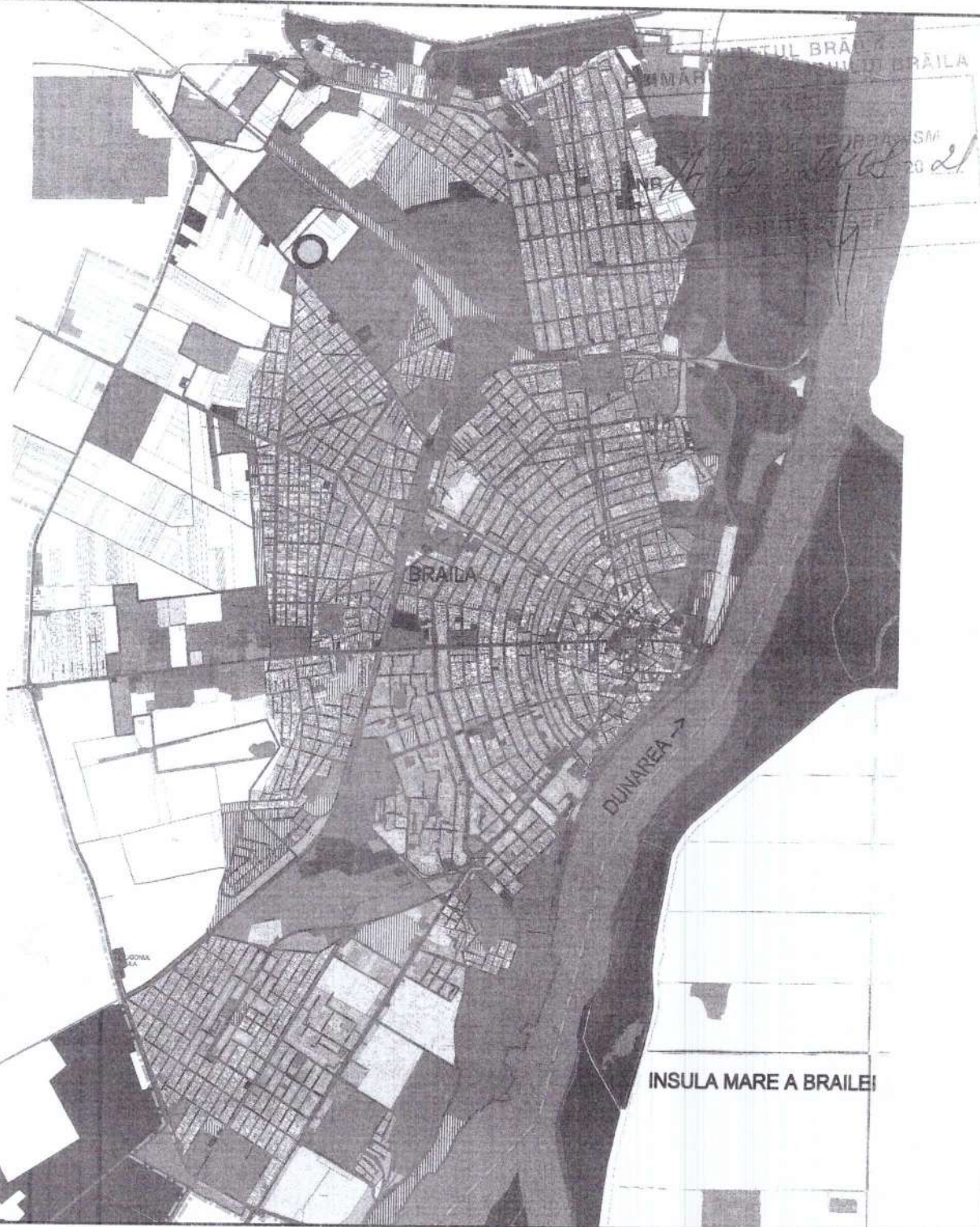
AC propus = 288.00mp

AD existent = 0.00mp

AD propus = 288.00mp

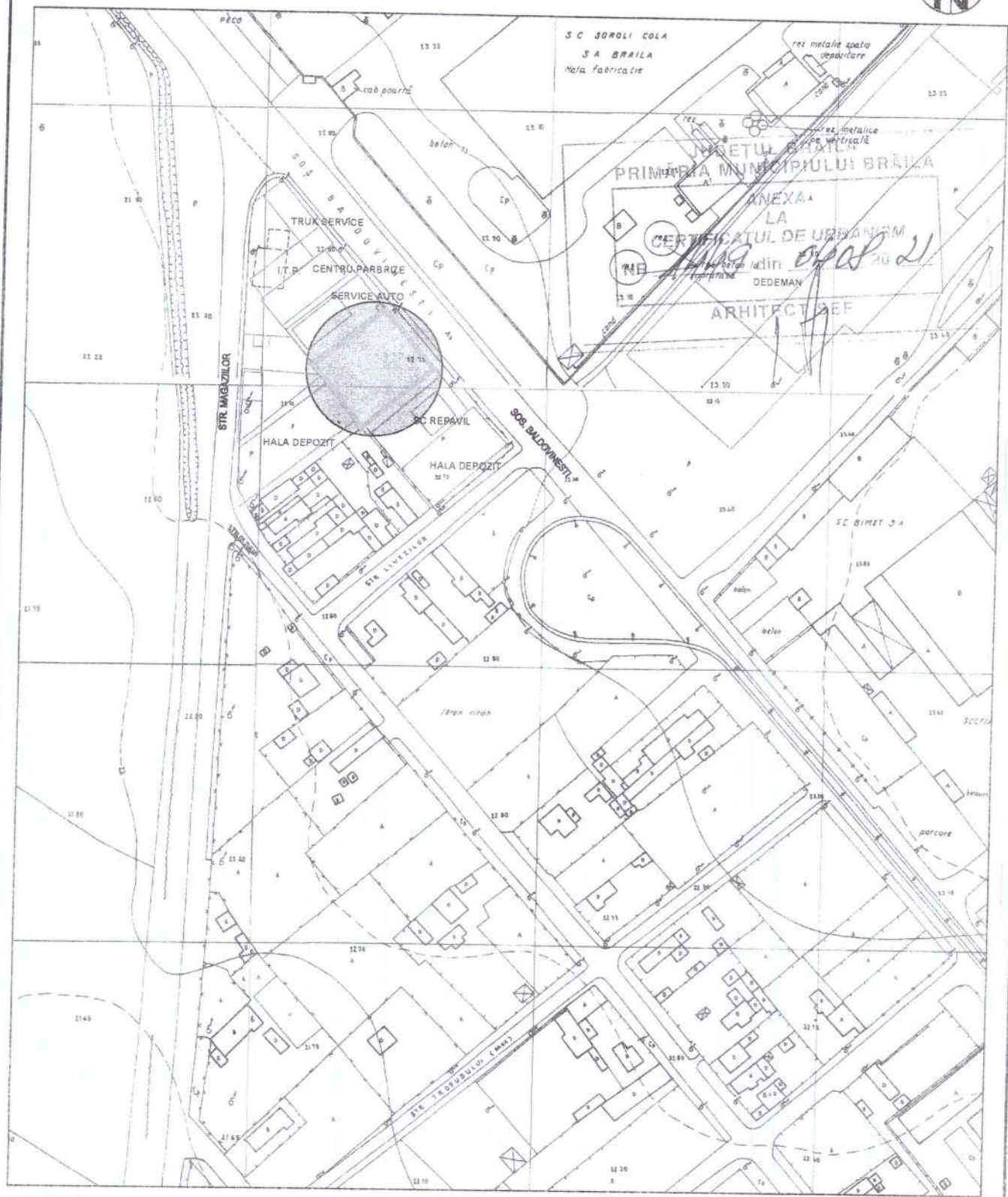
Intocmit
arh. PASCU MIHAELA

ORDINUL ARHITECTULUI
Mihaela
PASCU
Arhitect
cu drept de semnatura



○ AMPLASAMENT

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MIHAELA PASCU" NR. 784 IN TNA <small>DIN ROMANIA</small>				Beneficiar: PASCU LIVIU SI PASCU BEATA	PROIECT NR.
SPECIFICATIE	NUME	784 SEMNATURA Mihaela Pascu	SCARA	Titlu proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA Jud. Braila, Sos. Baldovinesii, nr.67Lot2+69	FAZA CU
SEF PROIECT	arh. MIHAELA PASCU	Arhitect	DATA	Titlu planșă:	PLANSĂ NR.
PROIECTAT	arh. MIHAELA PASCU	drept de semnatura	06/2021	PLAN DE INCADRARE IN MUNICIPIUL BRAILA	A01
DESENAT	arh. MIHAELA PASCU				



AMPLASAMENT

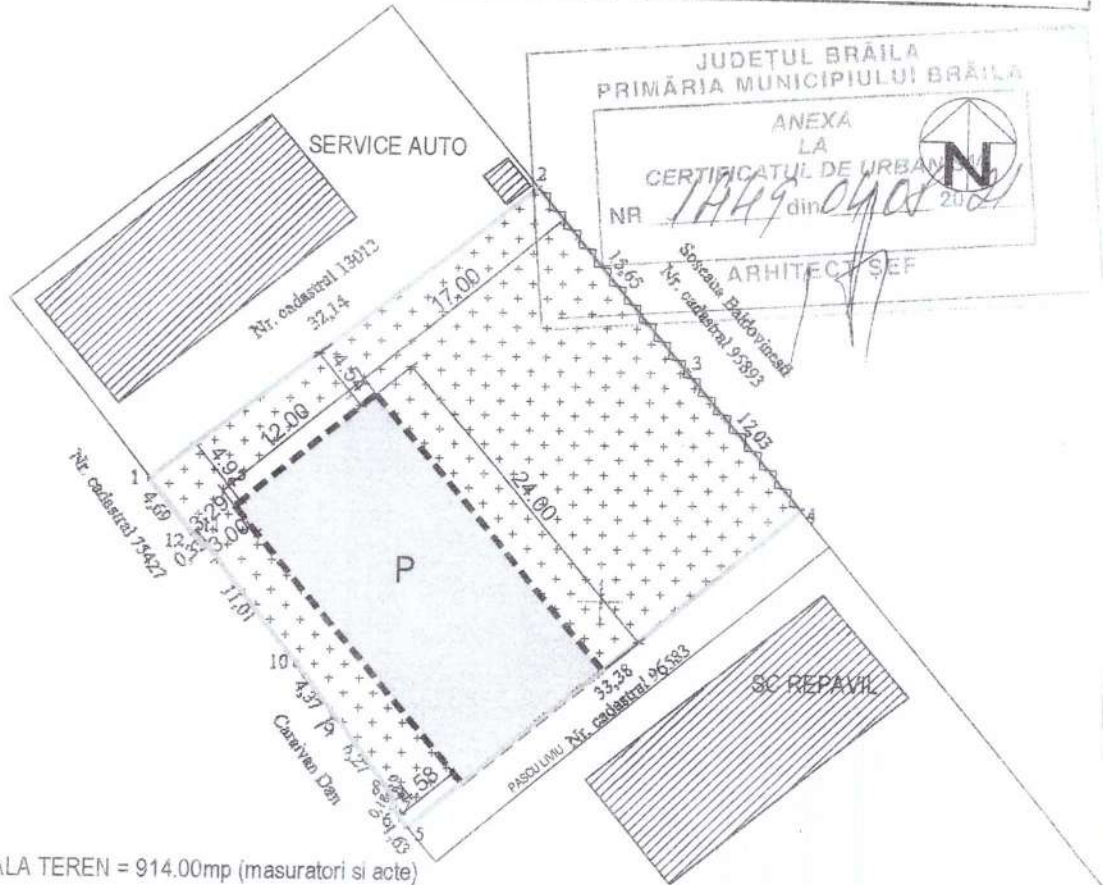
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA 'ARH. MIHAELA PASCU' NR. 784 IN TNA			Beneficiar: PASCU LIVIU SI PASCU BEATA	PROIECT NR.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Titlu proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA	FAZA CU
SEF PROIECT	arh. MIHAELA PASCU		Jud. Braila, Sos. Baldovinessti, nr.67Lot2+69	
PROIECTAT	arh. MIHAELA PASCU		DATA	PLANSĂ NR.
DESENAT	arh. MIHAELA PASCU	Arhitect	06/2021	A02

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului	
96796	914	Soseaua Baldovinesti nr. 67 LOT 2 + 69	
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA	42682-2

O.C.P.I. BRAILA	
Nr.	RGI 40704/2021



JUDETUL BRAILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 1949 din 04.05.2021
ARHITECT SEF

++++ S TOTALA TEREN = 914.00mp (masuratori si acte)

----- CONSTRUCTIE PROPUSA
- SPATIU COMERCIAL PARTER - SC=SD=288.00mp

~~~~~ IMPREJMUIRE PROPUSA - 27.70ml

////// CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE

POT PROPUS = 31.50%

CUT PROPUS = 0.31

SC= SD EXISTENT = 0 SC= SD PROPUS = 288.00MP

## A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiiuni                                                                                                           |
|-------------|------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | CC                     | 914            | Imobilii imprejmuit gard plasa (1-2), lemn (2-3, 12-1, 5-6), tabla (3 4), si constructii+zidarie (6-7-8-9-10-11-12) |
| TOTAL       |                        | 914            |                                                                                                                     |

## B. Date referitoare la constructii

| Cod   | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiiuni |
|-------|------------|----------------------------------|-----------|
| TOTAL |            |                                  |           |

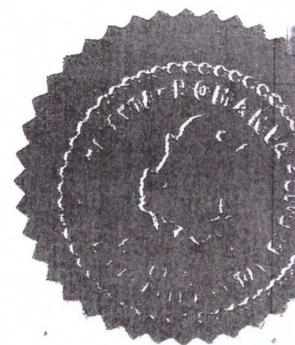
Suprafata totala masurata a imobilului = 914 mp

|                                                                               |                    |               |                                           |                                                                            |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br><b>'ARH. MIHAELA PASCU'</b> NR. 784 IN TNA |                    |               | Beneficiar:<br>PASCU LIVIU SI PASCU BEATA |                                                                            | PROIECT NR.    |
| SPECIFICATIE                                                                  | NUME               | SEMNATURA     | SCARA                                     | Titlu proiect:                                                             |                |
| SEF PROIECT                                                                   | arh. MIHAELA PASCU | Mihaela PASCU | 1:500                                     | CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA | FAZA CU        |
| PROIECTAT                                                                     | arh. MIHAELA PASCU | Arhitect      | DATA                                      | Jud. Braila, Sos. Baldovinesti, nr.67Lot2+69                               | PLANSĂ NR. A02 |
| DESENAT                                                                       | arh. MIHAELA PASCU | Arhitect      | 06/2021                                   | Titlu planșă:<br>PLAN DE SITUATIE                                          |                |



**DUPLICAT**

**ACT DE ALIPIRE**



**Subsemnații:**

**PASCU LIVIU**, cetățean român, având CNP 1671005090112, domiciliat în Str. Toporașilor, nr. 12, Sat Cazasu, Comuna Cazasu, jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr.664009/05.07.2019/SPCLEP Brăila și **PASCU BEATA**, cetățean român, având CNP 2771223054699, domiciliată în Str. Toporașilor, nr. 12, Sat Cazasu, Comuna Cazasu, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr.664008/05.07.2019/SPCLEP Brăila, soti, căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale,

au solicitat Notarului Public, redactarea și autentificarea prezentului act de alipire:

Subsemnații **PASCU LIVIU** și **PASCU BEATA**, declarăm că am hotărât alipirea:

1. Terenului categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală real măsurată de 503,00 mp (in acte 500,00 mp), situat în intravilanul Mun. Brăila, Șoseaua Baldovinești, nr. 69, jud. Brăila, înscris în Cartea Funciară nr.76811 a localității Brăila (nr. CF vechi 30134), având număr cadastral 76811 (număr cadastral vechi 12617), cu

2. Terenul categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală real măsurată de 411,00 mp, situat în intravilanul Mun. Brăila, Șoseaua Baldovinești, nr. 67 LOT 2, jud. Brăila, înscris în Cartea Funciară nr.96584 a localității Brăila, având număr cadastral 96584.

Noi, **PASCU LIVIU** și **PASCU BEATA**, declarăm că am dobândit terenurile descrise mai sus, astfel:

1. Terenul descris la punctul 1, ca bun comun în timpul căsătoriei noastre, prin cumpărare de la **VASILIU CRISTINEL** și **VASILIU GABRIELA**, în baza Contractului de Vânzare autentificat sub nr. 1909/30.10.2012, de Notar Public Marius Iulian Mănescu/oraș Însurăței, Jud. Brăila;

2. Terenul descris la punctul 2, ca bun comun în timpul căsătoriei noastre, ca bun comun, în timpul căsătoriei noastre, prin cumpărare de la **VASILIU CRISTINEL** și **VASILIU GABRIELA**, în baza Contractului de Vânzare autentificat sub nr. 1909/30.10.2012, de Notar Public Marius Iulian Mănescu/Oraș Însurăței, Jud. Brăila, stăpânit în baza Actului de Dezmembrare autentificat sub nr. 1009/06.04.2021, de Notar Public Renan Rustem, din cadrul Societății Profesionale Notariale "NOTARIUS"/Mun. Brăila, Jud. Brăila.

În urma alipirii rezultă terenul categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală real măsurată de 914,00 mp, situat în intravilanul Mun. Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 67 LOT 2+69, jud. Brăila, având număr cadastral 96796.

asa cum rezultă din Planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Grosu Marian Danut și avizat cu nr. 40704/2021 de OCPI Brăila.

Terenurile nu sunt grevate de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane după cum rezultă din extrasele de Carte Funciară pentru autentificare nr. 43757/20.05.2021 și nr.43758/20.05.2021 eliberate de către OCPI Brăila - BCPI Brăila.

Terenurile au taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul fiscal nr. 5805c/19.05.2021 de către Primaria mun. Brăila - Direcția Finanțelor Publice Locale.

Subsemnații **PASCU LIVIU** și **PASCU BEATA**, declarăm că suntem căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale și până la această dată nu am întocmit nicio convenție de modificare sau lichidare a acestui regim matrimonial.

Subsemnații **PASCU LIVIU** și **PASCU BEATA** declarăm că nu suntem în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a semna prezentul act.

Subsemnații **PASCU LIVIU** și **PASCU BEATA** avem cunoștință de faptul că trebuie să cerem de îndată deschiderea rolului fiscal la Primăria Mun. Brăila în raza căreia se află terenul.

Cheltuielile ocazionate pentru întocmirea acestui act ca: redactare, editare, multiplicare, arhivare, intabulare, onorariu, cad în sarcina proprietarilor.

Drepturile reale rezultate din prezentul act vor fi înscrise în Cartea Funciară a OCPI Brăila - B.C.P.I. Brăila de către notarul public, care are această obligație, conform prevederilor Legii 7/1996 cu modificările și completările ulterioare și potrivit noului Cod Civil.

Subsemnatele părți declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos unicul exemplar.

Subsemnatele părți declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile legii civile în vigoare și efectele juridice pe care le produce prezentul act de alipire și ca urmare suntem în deplină cunoștință de cauză cu privire la prezentul act pe care l-am înțeles în totalitate.

În conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD), noi, **PASCU LIVIU** și **PASCU BEATA**, declarăm că am fost informați cu privire la prelucrarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora.

Redactat, editat și autentificat la SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - "NOTARIUS" într-un singur exemplar original și două duplicate, din care exemplarul original și un duplicat au fost depuse la arhiva biroului.

s.s. **PASCU LIVIU**

**PROPRIETARI**

s.s. **PASCU BEATA**

ADALINA





Uniunea Națională a Notarilor Publici din România  
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ  
"NOTARIUS"

Cartierul Independenței, B-dul. Independenței, nr.14, bl.B4, parter, Brăila, Jud. Brăila  
Licența de funcționare nr.95/3405/20.03.2018  
CIF RO 33772007  
e-mail : notariusspn@gmail.com  
Telefon: 0239/623377; 0721372360; Fax : 0239/623399  
Operator de date cu caracter personal

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1525  
24.05.2021

În fața mea, ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU, notar public, la sediul biroului, locul unde s-a îndeplinit actul, s-au prezentat:

PASCU LIVIU, având CNP 1671005090112, domiciliat în Str. Toporașilor, nr. 12, Sat Cazasu, Comuna Cazasu, jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr.664009/05.07.2019/SPCLEP Brăila, în nume propriu și

PASCU BEATA, având CNP 2771223054699, domiciliată în Str. Toporașilor, nr. 12, Sat Cazasu, Comuna Cazasu, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr.664008/05.07.2019/SPCLEP Brăila, în nume propriu

care după citirea actului, au declarat că au înțeles conținutul și consecințele juridice ale actului, au declarat că cele citite reprezintă voința lor, după care au consimțit la autentificarea prezentului înscris care îndeplinește toate condițiile de fond și de formă și au semnat unicul exemplar original în fața notarului public.

În temeiul art.12 lit.b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a încasat suma de 60,00 lei pentru OCPI cu chitanța nr. 290875  
S-a perceput onorariul de 447,00 + 20,00 + 25,00 lei cu bon fiscal nr. 3

NOTAR PUBLIC  
s.s. ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU

Prezentul duplicat s-a întocmit în două exemplare, de ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul.



m.v.

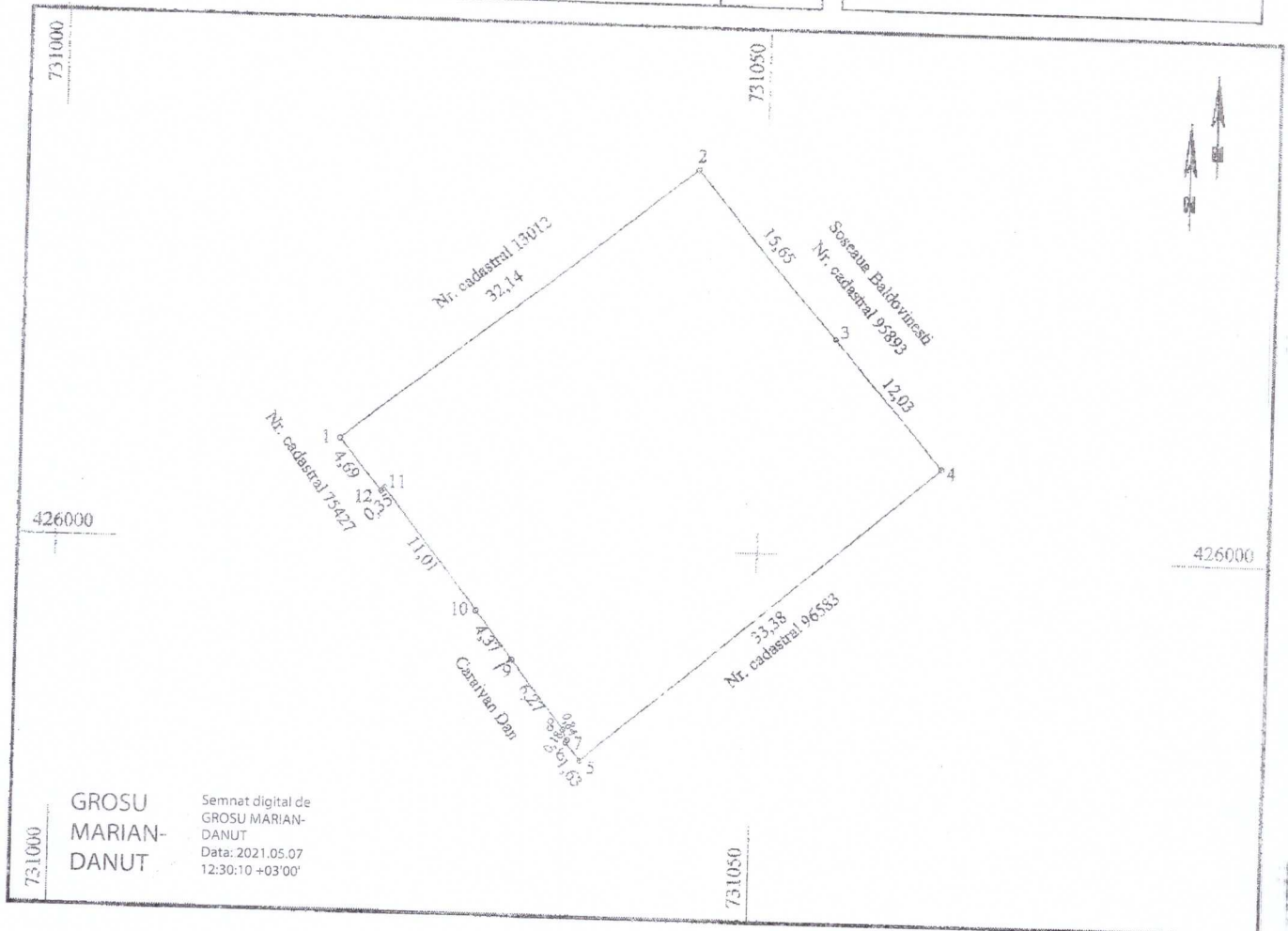


# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Scara 1:500

|                     |                  |                                        |         |
|---------------------|------------------|----------------------------------------|---------|
| Nr. cadastral       | Supraf. masurata | Adresa imobilului                      |         |
| 96796               | 914              | Soseaua Baldoivnesti nr. 67 LOT 2 + 69 |         |
| Cartea Funciara nr. | U.A.T.           | BRAILA                                 | 42682-2 |

|                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| O.C.P.I. BRAILA                                                                |
| Nr. <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">RGI 40704/2021</span> |



GROSU MARIAN-DANUT  
Semnat digital de GROSU MARIAN-DANUT  
Data: 2021.05.07 12:30:10 +03'00'

### A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiiuni                                                                                                         |
|-------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | CC                     | 914            | Imobii imprejmuit gard plasa (1-2), lemn (2-3, 12-1, 5-6), tabla (3-4), si constructie+zidarie (6-7-8-9-10-11-12) |
| TOTAL       |                        | 914            |                                                                                                                   |

### B. Date referitoare la constructii

| Cod   | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiiuni |
|-------|------------|----------------------------------|-----------|
| TOTAL |            |                                  |           |

Suprafata totala masurata a imobilului = 914 mp

**Executant Grosu Marian Danut**

CERTECAT  
Confirma Executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii planurilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

GROSU MARIAN-DANUT  
Data: 04.05.2021

**Inspector**

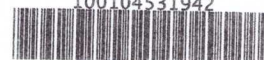
Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si paza Gabriela Viorica Musat  
Data: Musat

Semnat digital de Gabriela Viorica Musat  
Data: 2021.05.14 09:38:41 +03'00'

Stampila BCPI





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 96796 Brăila

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intraviilan

Adresa: Loc. Braila, Sos Baldovinești, Nr. 67 LOT 2 + 69, Jud. Braila

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 96796                           | 914             |                        |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>44476 / 24/05/2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
| Act Notarial nr. 1524, din 24/05/2021 emis de Plasoianu Alina Madalina;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| B1 Se infiinteaza cf. 96796 a imobilului cu nr. cad. 96796/Brăila ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile:<br>-- nr.cad.76811\cf.76811;<br>-- nr.cad.96584\cf.96584;                                                                                                                                                                                                               | A1        |
| Act Administrativ nr. 42149, din 01/10/2012 emis de OCPI BRAILA;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
| B2 Se noteaza documentatia cadastrala nr. 47643/25.10.2012 avand ca obiect modificarea limitei de proprietate si se modifica suprafata imobilului in sensul ca suprafata real masurata actuala este 502 mp.<br><i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76811/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 47643 din 25/10/2012;</i>                                                           | A1        |
| Act Notarial nr. 1909, din 30/10/2012 emis de MITESCU MARIUS IULIAN;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 503/914<br>1) <b>PASCU LIVIU</b><br>2) <b>PASCU BEATA, SOTI</b><br><i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76811/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 48645 din 31/10/2012;</i>                                                                                                                            | A1        |
| Act Administrativ nr. 65454, din 10/10/2012 emis de OCPI BRAILA;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
| B4 se noteaza documentatia cadastrala avizata sub nr. 65454 din 10.10.2014 de OCPI Braila, ce are ca obiect repositionare imobil<br><i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 76811/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 65454 din 10/10/2014;</i>                                                                                                                                      | A1        |
| Act Notarial nr. 1909, din 30/10/2012 emis de MITESCU MARIUS IULIAN;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 411/914<br>1) <b>PASCU LIVIU</b><br>2) <b>PASCU BEATA, soti - in regimul comunitatii legale</b><br><i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 96584/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 32889 din 06/04/2021; pozitie transcrisa din CF 76810/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 48647 din 31/10/2012;</i> | A1        |

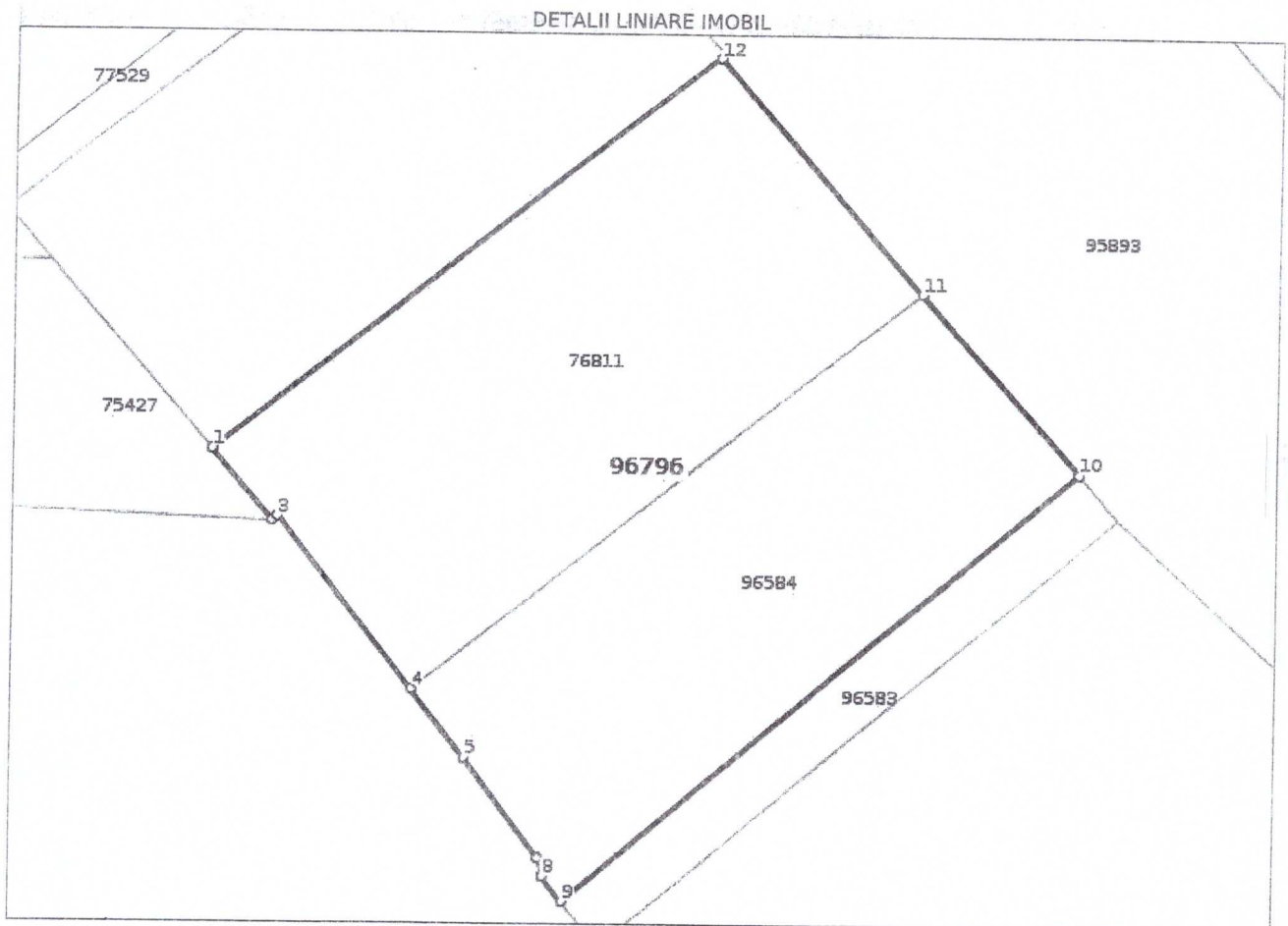
**C. Partea III. SARCINI .**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

|              |                 |                        |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 96796        | 914             |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 914            | -     | -       | -        |                        |

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 4.694               |
| 2             | 3             | 0.346               |
| 3             | 4             | 11.011              |
| 4             | 5             | 4.369               |
| 5             | 6             | 6.272               |
| 6             | 7             | 0.836               |



| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m)) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 7             | 8             | 0.177                    |
| 8             | 9             | 1.631                    |
| 9             | 10            | 33.382                   |
| 10            | 11            | 12.025                   |
| 11            | 12            | 15.654                   |
| 12            | 1             | 32.137                   |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta externa nr.290875/24-05-2021 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

01-06-2021

Data eliberării,

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
BOGDAN NOROCEL CASARU

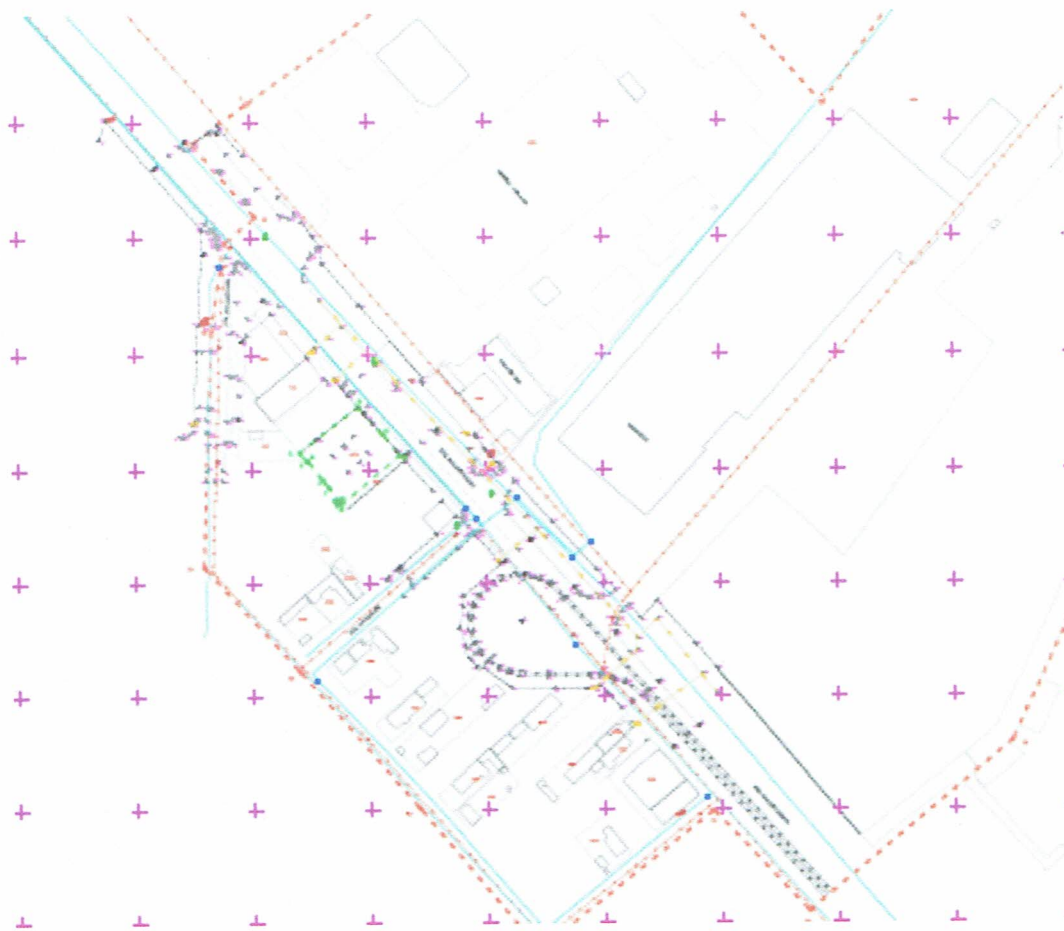
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Digitally signed by Norocel-Bogdan Casaru  
Date: 2021.06.01 23:29:03 EEST

PLAN TOPOGRAFIC SUPTOR PENTRU PUZ  
MUN. BRAILA, SOS. BALDOVINESTI NR. 67 LOT 2 + 69



**Denumire proiect:** „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL - PIESE  
PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA  
STRADA”

**Beneficiar:** PASCU LIVIU SI PASCU BEATA

**Intocmit:** ing. Iulian Stamate



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 239 / 2021

Întocmit astăzi, **07/10/2021**, privind cererea **86538** din **22/09/2021**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **217** din **09/09/2021**

- Beneficiar:** PASCU LIVIU
- Executant:** Stamate Iulian
- Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC SUPT PENTRU PUZ "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL - PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA"
- Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA conform avizului de incepere a lucrărilor:**

| Număr act     | Data act   | Tip act                       | Emitent              |
|---------------|------------|-------------------------------|----------------------|
| Aviz nr. 217  | 09.09.2021 | act administrativ             | OCPI Braila          |
| PAD 116       | 21.09.2021 | inscris sub semnatura privata | PFA Stamate Iulian   |
| Extras CF     | 21.09.2021 | act administrativ             | OCPI Braila          |
| Cereri si doc | 21.09.2021 | inscris sub semnatura privata | PFA Stamate Iulian   |
| Aviz          | 24.08.2021 | act administrativ             | Primaria Mun. Braila |
| Certificat de | 04.08.2021 | act administrativ             | Primaria Mun. Braila |

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 239 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* PLAN TOPOGRAFIC SUPT PENTRU PUZ "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL - PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA" Mun. Braila, sos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, NCP 96796

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

| Identificator | Tip eroare | Mesaj suprapunere |
|---------------|------------|-------------------|
|               |            |                   |

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

**Inspector**  
**Lidia-Ana-Maria Jianu**

**Lidia-Ana**  
**Maria**  
**Jianu**

Digitally signed  
by Lidia-Ana-  
Maria Jianu  
Date:  
2021.10.07  
11:22:15 +03'00'

## MEMORIU TEHNIC

**1. Denumirea lucrării:** PLAN TOPOGRAFIC SUPTOR PENTRU PUZ "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA"

**2. Beneficiar:** PASCU LIVIU SI PASCU BEATA

**3. Executant:** PFA STAMATE IULIAN, AUTORIZATIE SERIA RO-BR-F, NR 0067

**4. Obiectul lucrării:** Studiul topografic a fost efectuat pentru imobilul situat in Mun. BRAILA, Sos. Baldovinsti nr. 67 Lot 2 + 69, imobil inregistrat in Cartea Funciara Nr. 96796 avand NCP 96796, avand suprafata de 914 mp, iar zona pe care s-a facut studiul topografic este in suprafata de 141827 mp. Prin Certificatul de Urbanism Nr. 1449/2021, se propune "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA".

**5. Scopul lucrării:** Obtinerea avizului din partea OCPI Braila pentru PLAN TOPOGRAFIC SUPTOR PENTRU PUZ " CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA".

**6. Amplasamentul imobilului:** MUN. BRAILA, SOS. BALDOVINESTI NR. 67 LOT 2 + 69.

### 7. Operatiuni topografice:

Masuratorile au fost facute cu un sistem GPS South Galaxy G1 dubla frecventa + GLONASS, cu sistemul Stereo 70 implementat configuratie Rover, controller si radio extern GPS/Glonass/Galileo

Specificatiile sistemului GPS South Galaxy G1 dubla frecventa + GLONASS, cu sistemul Stereo 70 implementat sunt:

|                                                                        |                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tehnologie Leica SmartTrack:                                           | - Motor de masurare performant<br>- Masuratori rezistente la bruijaje<br>- Corelator multiplu de inalta precizie pentru masurarea pseudodistantelor |
| Nr. de canale                                                          | - 72 canale                                                                                                                                         |
| Semnale satelitare urmarite                                            | - GPS: L1, L2, L2C (Cod C/A, P, C), GLONASS: L1, L2 (Cod C/A, P narrow)                                                                             |
| Interfata utilizator                                                   | - Tasta On / Off. Indicatoare LED pentru satelittii urmariti, comunicatia                                                                           |
| Bluetooth® si starea bateriei                                          |                                                                                                                                                     |
| Porturi comunicare                                                     | - Port Bluetooth® 2.0 Class 2 si port 8-pin Lemo combinat cu USB si alimentare                                                                      |
| Conectarea cu controlerul - Prin Bluetooth® sau folosind cablul GEV237 |                                                                                                                                                     |
| Precizie Rapid Static                                                  | - Horizontal: 5 mm + 0.5 ppm (rms), Vertical: 10 mm + 0.5 ppm (rms)                                                                                 |
| Precizie RTK                                                           | - Horizontal: 10 mm + 1 ppm (rms), Vertical: 20 mm + 1 ppm (rms)                                                                                    |
| Precizie Post Procesare Static                                         | - Horizontal: 3 mm + 0.5 ppm (rms), Vertical: 6 mm + 0.5 ppm (rms)                                                                                  |
| Fiabilitate                                                            | - Mai buna de 99,99 % prin utilizarea tehnologiei Leica SmartCheck                                                                                  |

Masuratorile topografice s-au efectuat cu statie GPS South Galaxy G1 dubla frecventa + GLONASS, cu sistemul Stereo 70 implementat. Datele au fost descarcate in calculator iar prelucrarea informatiilor a fost realizata cu ajutorul unui program de grafica. Au fost respectate normele tehnice referitoare la intocmirea planurilor topografice si atlasul de semne conventionale.



Nu s-au materializat puncte pe conturul suprafeței delimitate prin PUZ.

Planul topografic a fost redactat la scara 1: 500 .

A fost redactat și un plan de încadrare în zona 1:2000

#### 9. Conținutul lucrării:

Lucrarea a fost redactată în format electronic

Conținutul lucrării: Memoriu tehnic;

Plan topografic scara 1:1000;

Plan de încadrare în zona 1:2000;

Întreaga documentație a fost redactată pe suport magnetic.

Data: 21.09.2021

Întocmit: ing. Stamate Iulian  
Certificat de autorizare  
Seria RO-BR-F Nr. 0067  
Categorie B



## CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI

Delimitata prin PUZ, pentru imobilul din Mun. Braila, Sos. Baldovinessti nr. 67 Lot 2 + 69 a fost facut in mod analitic, din coordonatele punctelor de contur folosindu-se urmatoarele formule:

$$2S = \text{Sum} (X_i (Y_{i+1} - Y_{i-1}))$$

$$2S = \text{Sum} (Y_i (X_{i+1} - X_{i-1}))$$

Coordonatele punctelor de contur sunt urmatoarele:

| Suprafata delimitata de PUZ |                      |           |
|-----------------------------|----------------------|-----------|
| Nr.<br>Pct.                 | Coordonate stero '70 |           |
|                             | X [m]                | Y [m]     |
| 1                           | 426140.75            | 730974.99 |
| 2                           | 426157.85            | 730998.26 |
| 3                           | 426265.97            | 731149.74 |
| 4                           | 426156.79            | 731244.96 |
| 5                           | 426256.35            | 731312.82 |
| 6                           | 426198.19            | 731381.68 |
| 7                           | 426187.76            | 731399.22 |
| 8                           | 426127.28            | 731364.44 |
| 9                           | 426122.46            | 731376.99 |
| 10                          | 426101.84            | 731423.33 |
| 11                          | 426040.06            | 731394.89 |
| 12                          | 425963.69            | 731362.00 |
| 13                          | 425879.35            | 731323.95 |
| 14                          | 425804.44            | 731236.64 |
| 15                          | 425849.10            | 731195.90 |
| 16                          | 425787.59            | 731120.81 |
| 17                          | 425850.83            | 731070.18 |
| 18                          | 425911.39            | 731019.53 |
| 19                          | 425957.29            | 730978.87 |
| 20                          | 426060.03            | 730982.55 |
| 21                          | 426097.74            | 730988.40 |
| 22                          | 426108.92            | 731001.71 |

Suprafata teren delimitat prin puz = 141827 mp

Data

21.09.2021

Semnatura si stampila  
ing. **Stamate Julian**  
Certificat de autorizare  
Seria RO-BR-F/Nr. 006  
Categoria B



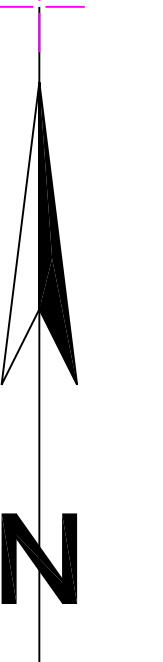


PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
Mun. Braila, Sos. Baldovinesti nr. 67 Lot 2 + 69  
scara 1:5000



PERSONALIZARE SI ANOTARE  
PROIECTUL DE INCADRARE  
IN ZONA  
CATEGORIA B1  
ANOTARE  
Nr. 1067  
SERIA RO-AR  
AUTORIZARE  
DE INCADRARE  
IN ZONA  
DE CONSTRUCȚII  
URBANE  
MUNICIPALITATEA DE ANCHIZA  
Județul Ialomița





Perimetrul imobilului cu a general PLUZ, înscris în C.F. 66796

| Name  | Coordonate Stereografice |           |
|-------|--------------------------|-----------|
| Punct | X(m)                     | Y(m)      |
| A     | 311810.99                | 425090.96 |
| B     | 311852.06                | 425093.48 |
| C     | 311852.06                | 425093.48 |
| D     | 311852.06                | 425093.48 |
| E     | 311852.06                | 425093.48 |
| F     | 311852.06                | 425093.48 |
| G     | 311852.06                | 425093.48 |
| H     | 311852.06                | 425093.48 |
| I     | 311852.06                | 425093.48 |
| J     | 311852.06                | 425093.48 |
| K     | 311852.06                | 425093.48 |
| L     | 311852.06                | 425093.48 |
| M     | 311852.06                | 425093.48 |
| N     | 311852.06                | 425093.48 |
| O     | 311852.06                | 425093.48 |
| P     | 311852.06                | 425093.48 |
| Q     | 311852.06                | 425093.48 |
| R     | 311852.06                | 425093.48 |
| S     | 311852.06                | 425093.48 |
| T     | 311852.06                | 425093.48 |
| U     | 311852.06                | 425093.48 |
| V     | 311852.06                | 425093.48 |
| W     | 311852.06                | 425093.48 |
| X     | 311852.06                | 425093.48 |
| Y     | 311852.06                | 425093.48 |
| Z     | 311852.06                | 425093.48 |

| Name  | Coordonate Stereografice |           |
|-------|--------------------------|-----------|
| Punct | X(m)                     | Y(m)      |
| 1     | 311842.99                | 425093.74 |
| 2     | 311842.99                | 425093.74 |
| 3     | 311842.99                | 425093.74 |
| 4     | 311842.99                | 425093.74 |
| 5     | 311842.99                | 425093.74 |
| 6     | 311842.99                | 425093.74 |
| 7     | 311842.99                | 425093.74 |
| 8     | 311842.99                | 425093.74 |
| 9     | 311842.99                | 425093.74 |
| 10    | 311842.99                | 425093.74 |
| 11    | 311842.99                | 425093.74 |
| 12    | 311842.99                | 425093.74 |
| 13    | 311842.99                | 425093.74 |
| 14    | 311842.99                | 425093.74 |
| 15    | 311842.99                | 425093.74 |
| 16    | 311842.99                | 425093.74 |
| 17    | 311842.99                | 425093.74 |
| 18    | 311842.99                | 425093.74 |
| 19    | 311842.99                | 425093.74 |
| 20    | 311842.99                | 425093.74 |
| 21    | 311842.99                | 425093.74 |
| 22    | 311842.99                | 425093.74 |

| Descriere   | Nume                | Denumire | Data    |
|-------------|---------------------|----------|---------|
| Elaborat    | Ing. Stelian Iulian |          | 08.2021 |
| Desenat     | Ing. Stelian Iulian |          |         |
| Verificat   | Ing. Stelian Iulian |          |         |
| Aprobat     |                     |          |         |
| Coordonator |                     |          |         |

| Name  | Coordonate Stereografice |           |
|-------|--------------------------|-----------|
| Punct | X(m)                     | Y(m)      |
| 1     | 311842.99                | 425093.74 |
| 2     | 311842.99                | 425093.74 |
| 3     | 311842.99                | 425093.74 |
| 4     | 311842.99                | 425093.74 |
| 5     | 311842.99                | 425093.74 |
| 6     | 311842.99                | 425093.74 |
| 7     | 311842.99                | 425093.74 |
| 8     | 311842.99                | 425093.74 |
| 9     | 311842.99                | 425093.74 |
| 10    | 311842.99                | 425093.74 |
| 11    | 311842.99                | 425093.74 |
| 12    | 311842.99                | 425093.74 |
| 13    | 311842.99                | 425093.74 |
| 14    | 311842.99                | 425093.74 |
| 15    | 311842.99                | 425093.74 |
| 16    | 311842.99                | 425093.74 |
| 17    | 311842.99                | 425093.74 |
| 18    | 311842.99                | 425093.74 |
| 19    | 311842.99                | 425093.74 |
| 20    | 311842.99                | 425093.74 |
| 21    | 311842.99                | 425093.74 |
| 22    | 311842.99                | 425093.74 |

Prezentul document recepționat cu PLUZ 666796/22.09.2021 este validat înscris în C.F. 66796 în baza SCARA 1.040

| Beneficiar  | Nume                | Denumire | Data    |
|-------------|---------------------|----------|---------|
| Beneficiar  | Ing. Stelian Iulian |          | 08.2021 |
| Desenat     | Ing. Stelian Iulian |          |         |
| Verificat   | Ing. Stelian Iulian |          |         |
| Aprobat     |                     |          |         |
| Coordonator |                     |          |         |

Prezentul document recepționat cu PLUZ 666796/22.09.2021 este validat înscris în C.F. 66796 în baza SCARA 1.040



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA  
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de \*1) PASCU LIVIU ȘI PASCU BEATA, cu domiciliul/sediul \*2) în județul Brăila, municipiul/orașul/comuna Brăila, satul -, sectorul -, cod poștal -, Șos Baldovinești nr. 67, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax .-, e-mail -, înregistrată la nr. 34067 din 15.11.2021.

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

**AVIZ**  
**Nr. 2 din 02.02.2022**

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru \*3) **CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ**

generat de imobilul \*4) Șos Baldovinești, (nr 67 Lot 2 + nr 69 )

imobil format din teren în suprafață măsurată de 914 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 96796 din 24.05.2021

Inițiatori: **PASCU LIVIU ȘI PASCU BEATA**

Proiectant: **ARH. DIANA ADETU – AVRAMEȘCU**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **ARH. PASCU MARIAN**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: zona de studiu este situată în intravilanul Municipiului Brăila, având o suprafață de 141.827,00 mp.

Terenul prezintă formă dreptunghiulară în plan și are o suprafață de 914,00 mp și este delimitat:

- NORD - EST - Soseaua Baldovinești,
- SUD – EST – Strada Trotusului, Drum privat acces
- SUD - VEST – Strada Oltului
- NORD - VEST – Strada Magaziilor, Strada Constantin Brancoveanu

Prevederi P.U.G. - R.L.U aprobate anterior:

- UTR nr 29;

- regim de construire: teren categorie de folosință - curți construcții;

- funcțiuni predominante: locuire, compusa din locuințe individuale sau propuse , instituții și servicii publice, locuințe individuale, locuințe de vacanță, construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice a locuitorilor etc;

Hmax = P+2 conform reglementări P.U.G. aprobat în 2001 prin H.C.L.M. nr. 2/2001, prelungit prin HCLM nr. 16/2011, HCLM nr. 361/2012, HCLM nr. 430/2015 și HCLM nr. 607/2018 și P.U.Z. aprobat prin HCLM nr. 593/2020;

POT max = 65 %

CUT max = 0,80;

- retrageri minime față de aliniament - conform Codului Civil ( minim 0.60 m ),
- retrageri minime față de limitele laterale – conform Codului Civil ( minim 0.60 m ),
- retrageri minime față de limitele posterioare – conform Codului Civil ( minim 0.60 m ),

Prevederi P.U.Z. - R.L.U propuse:

- UTR nr 29 – M1a;

- regim de construire: categoria de folosință - curți construcții

- funcțiuni predominante : - instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; - comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații

acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special.

$H_{max} = (P+3 - P+5)$  conform art. 12 din R.L.U.

$P.O.T_{max} = 78\%$

$C.U.T_{max} = 1$

- retrageri minime față de aliniament - minim 5,00 m, (retragerile mai mici de 3.00 m prevăzute în prezentul R.L.U. , se va solicita acordul vecinului conform Codului Civil )

- retrageri minime față de limitele laterale – minim 3,00 m, (retragerile mai mici de 3.00 m prevăzute în prezentul R.L.U. , se va solicita acordul vecinului conform Codului Civil )

- retrageri minime față de limitele posterioare – minim 5,00 m, (retragerile mai mici de 3.00 m prevăzute în prezentul R.L.U. , se va solicita acordul vecinului conform Codului Civil )

- circulații și accese: - o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura accesul carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor , distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri.

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

- în toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

- pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor – 118-99, art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mica de 0,50 m față de aceste circulații , a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu , cu gabarit de min 3,8m lățime și 4,20 m înălțime.

- echipare tehnico-edilitară: în zonă există rețea de distribuție apă și canalizare, rețea de gaze și rețea electrică.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.01.2022 se avizează **favorabil**/fără condiții Planul Urbanistic de Detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspunde pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1449 din 04.08.2021, emis de Primăria Municipiului Brăila.

Arhitect-sef\*\*\*)  
ARHITECT  
CORINA ELENA ANGHELESCU

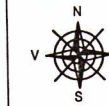


# PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE -

ZONIFICARE

U.2.1



## LEGENDA

### LIMITE

|  |                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------|
|  | LIMITA ZONA DE STUDIU CF. AVIZ DE OPORTUNITATE<br>SUPRF. TOT = 141.827,00 mp |
|  | LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.Z.<br>SUPRAFATA TEREN = 914,00mp               |
|  | LIMITA DE ALINIERE                                                           |

### LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA

|  |     |                                                                                                             |
|--|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Cr  | CAI DE COMUNICATII (CIRCULATII AUTO, PIETONALE SI SPATII VERZI AFERENTE ACESTORA)                           |
|  | M1a | SUBZONA M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACC. MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA |
|  |     | CONSTRUCTII                                                                                                 |
|  |     | ACCES INTRARE PE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.                                                                  |
|  |     | IESIRE DE PE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.                                                                      |

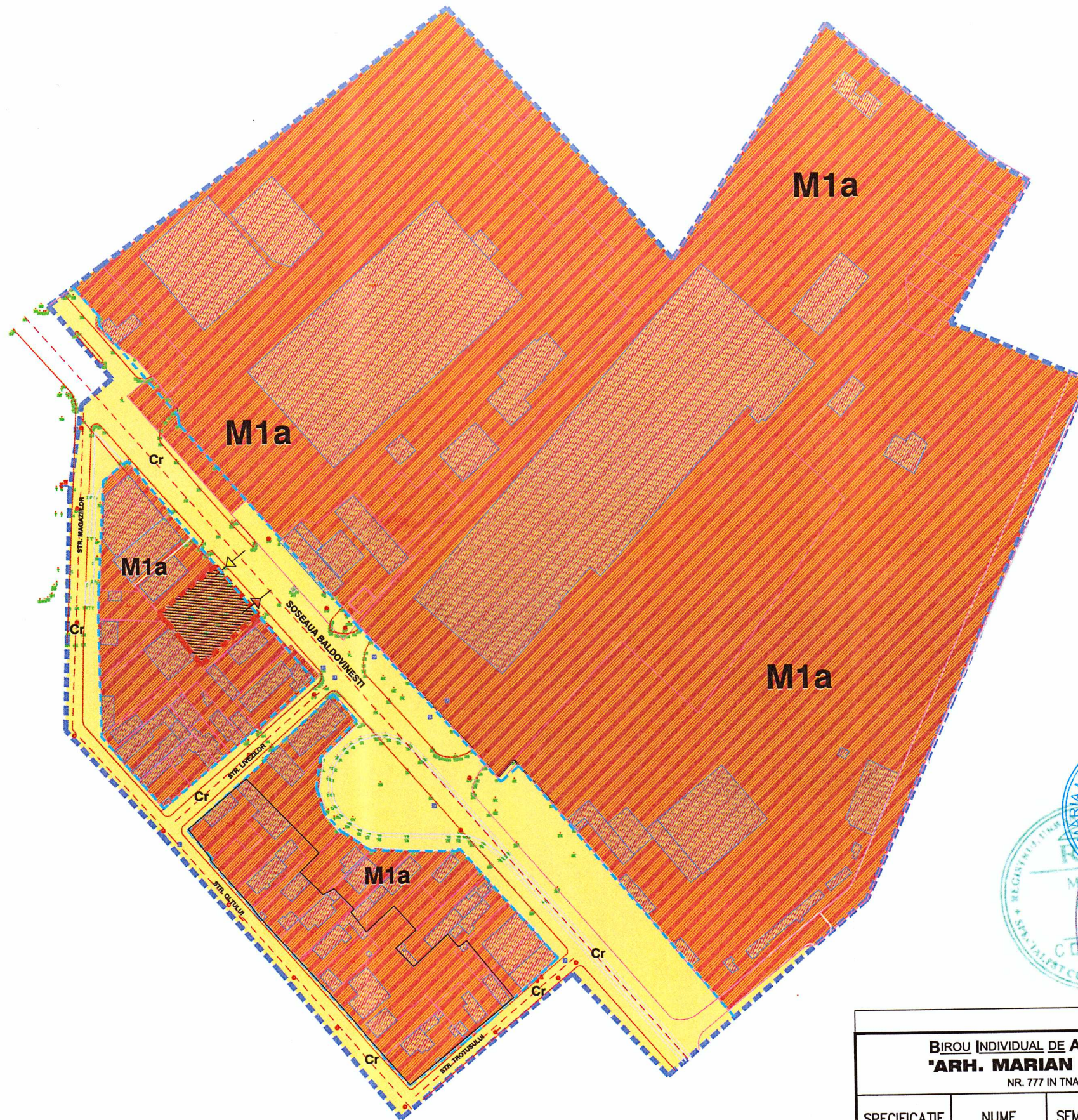
### BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

| FUNCTIUNI (EXISTENTE / PROPUSE) |                                                                                                             | EXISTENT<br>mp<br>%  | PROPOS<br>mp<br>% |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                 | M1a                                                                                                         | -                    | 121.372,00 mp     |
|                                 | SUBZONA M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACC. MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA | -                    | 85,60%            |
|                                 | Cr                                                                                                          | 20.455,00 mp         | 20.455,00 mp      |
|                                 | CAI DE COMUNICATII (CIRCULATII AUTO, PIETONALE SI SPATII VERZI AFERENTE ACESTORA)                           | 14,40%               | 14,40%            |
|                                 | ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE                                                             | 18.678,00 mp         | -                 |
|                                 |                                                                                                             | 13,17%               | -                 |
|                                 | SERVICII, DEPOZITARE, MICA INDUSTRIE                                                                        | 39.850,00 mp         | -                 |
|                                 |                                                                                                             | 28,10%               | -                 |
|                                 | INDUSTRIE                                                                                                   | 35.000,00 mp         | -                 |
|                                 |                                                                                                             | 24,67%               | -                 |
|                                 | COMERT, SERVICII, BIROURI                                                                                   | 27.844,00 mp         | -                 |
|                                 |                                                                                                             | 16,66%               | -                 |
| ZONA DE STUDIU                  |                                                                                                             | 141.827,00 mp - 100% |                   |
| TEREN CE A GENERAT P.U.Z.       |                                                                                                             | 914,00 mp - 0,64%    |                   |

| INDICI URBANISTICI CF. P.U.G. APROBAT |           | INDICI URBANISTICI CF. P.U.Z. PROPOS |           |
|---------------------------------------|-----------|--------------------------------------|-----------|
| CRT.                                  | U.T.R. 29 | CRT.                                 | U.T.R. 29 |
| P.O.T.                                | 65,00 %   | P.O.T.                               | 78,00 %   |
| C.U.T.                                | 0,80      | C.U.T.                               | 1         |

### BILANT PROPOS - AMPLASAMENT STUDIAT, S teren=914,00 mp

|        | EXISTENT | PROPOS    |
|--------|----------|-----------|
| Sc     | 0,00 mp  | 288,00 mp |
| Sd     | 0,00 mp  | 288,00 mp |
| P.O.T. | 0,00 %   | 31,50 %   |
| C.U.T. | 0,00     | 0,31      |



|                                                                              |                          |          |                 |                                                                                              |                       |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MARIAN PASCU"</b><br>NR. 777 IN TNA |                          |          |                 | Beneficiar:<br>PASCU LIVIU si PASCU BEATA                                                    | PROIECT NR.<br>3/2021 |
| SPECIFICATIE                                                                 | NUME                     | SEMNTURA | SCARA<br>1:2000 | Titlu proiect:<br>CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL-PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA | FAZA<br>P.U.Z.        |
| SEF PROIECT                                                                  | arh. MARIAN PASCU        |          |                 | Titlu planșă:<br>REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE                                       | PLANSA NR.<br>U.2.1   |
| PROIECTAT                                                                    | arh. DANA ADETU-VRAMESCU |          | DATA<br>08/2021 |                                                                                              |                       |
| DESENAT                                                                      | arh. DANA ADETU-VRAMESCU |          |                 |                                                                                              |                       |





**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA**

Nr. 16725 / 08.11.2021

**Clasarea notificării**

Ca urmare a solicitării depuse de **PASCU LIVIU și PASCU BEATA** cu domiciliul în jud. Brăila, com. Cazasu, str. Toporașilor, nr. 12 pentru proiectul "Construire spațiu comercial-piese pentru mașini agricole și gard la stradă" propus a fi amplasat în jud. Brăila, mun. Brăila, șos. Baldovinești, nr. 67, lot 2+69 la Agenția pentru Protecția Mediului Brăila cu nr. 15920 din data de 25.10.2021,

- în urma analizării documentației depuse, a localizării amplasamentului în planul de urbanism și în raport cu poziția față de arii naturale protejate, zone-tampon, monumente ale naturii, monumente istorice sau arheologice, zone cu restricții de construit, zona costieră;
- având în vedere că:
  - proiectul propus **nu intră** sub incidența Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
  - proiectul propus **nu intră** sub incidența art. 28 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare,
  - proiectul propus **nu intră** sub incidența art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare,

**APM BRĂILA decide:**

**Clasarea notificării, deoarece proiectul propus nu se supune procedurii de evaluare a impactului asupra mediului**

Prezenta este valabilă pe toată perioada de realizare a proiectului și se emite cu următoarele condiții:

- Executarea lucrărilor se va face fără afectarea vecinătăților, a altor construcții, instalații și rețele de utilități amplasate în vecinătate;
- deșeurile rezultate în urma realizării proiectului se vor colecta separat în scopul tratării specifice a acestora;
- valorificarea/eliminarea deșeurilor se va face numai prin unități autorizate de profil;
- deșeurile inerte nepericuloase nevalorificate se vor stoca în locuri indicate de Administrația Publică Locală;
- Luarea măsurilor de evitare a poluării fonice și de încadrare în normativele standard pentru vibrații și zgomote;
- Luarea măsurilor de reducere a emisiilor de pulberi în atmosferă în timpul realizării lucrărilor de execuție.

DIRECTOR EXECUTIV

Ciprian GĂZMIN



ȘEF SERVICIU

AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII

Laura - Daniela BĂDAȘCU

Întocmit

Luciana GEORGESCU



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA**

B-dul Independenței nr. 16. Bloc B5, Brăila, cod 810004,

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 0746.248732; Fax: 0339.401837

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



- \*1) Numele și prenumele solicitantului.
  - persoană fizică; sau
  - reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.
- \*2) Adresa solicitantului:
  - pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
  - pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.
- \*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.
- \*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.
  - \*) Se completează, după caz:
    - Primăria Municipiului .....
    - Primăria Orașului .....
    - Primăria Comunei .....
  - \*\*\*) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

F-PO-09-16.02.01/rev.0



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 16443 din 02.11.2021

Ca urmare a cererii adresate de PASCU LIVIU și PASCU BEATA, cu domiciliul în județ Brăila, com. Cazasu, sat Cazasu, str. Toporasilor nr. 12, înregistrată la APM Brăila cu nr. 14898 din 04.10.2021, în baza:

- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr. 43/2020/16.01.2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor,
- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

ca urmare a:

- consultării autorităților publice în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit Brăila, din data de 14.10.2021,
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3, pct. b și ale Anexei nr.1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

*Agenția pentru Protecția Mediului Brăila, ca autoritate competentă decide că:*

**Planul Urbanistic Zonal (PUZ) "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL- PIESE PENTRU MASINI AGRICOL SI GARD LA STRADA",** amplasament jud. Braila, mun. Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 LOT 2 + 69, nu necesită realizarea evaluării de mediu și a evaluării adecvate, deci planul **se supune procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele:

-caracteristicile planului:

- ✓ amplasamentul care a generat PUZ-ul, are suprafața de 914,00 mp este situat în intravilanul municipiului Brăila, sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69, este în proprietatea privată a titularilor;
- ✓ vecinătățile amplasamentului sunt:
  - Nord-Est - Soseaua Baldovinești
  - Sud-Est - Strada Trotusului; Drum privat acces
  - Sud-Vest - Strada Oltului
  - Nord-Vest - Strada Magaziilor; Strada Constantin Brâncoveanu
- ✓ Zona studiată va fi de 141.827,00 mp, fiind delimitată la Sud - Strada Trotusului; Strada Oltului și la Vest - Strada Magaziilor; Strada Constantin Brâncoveanu, iar la Nord și Est, de Imobil cu nr. cad. 11968, 11970, 1218/3 și respectiv imobil cu nr. cad. 88832, 2051.
- ✓ Conform Avizului de oportunitate nr. 8/2021 emis de structura de specialitate a Consiliului Județean Brăila, prin PUZ se stabilește funcțiunea de Zonă cu funcțiuni mixte "M" Subzona mixta, corespunzătoare unui țesut urban constituit: M1, M1a - funcțiuni mixte, predominant

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

B-dul Independenței nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 746.248732, Fax: 0339.401837

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679





servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată, adiacent arterelor / piețelor principale.

✓ Obiectivele P.U.Z.

- schimbarea destinației terenului analizat, din "LMu - Subzona locuințelor predominant rezidențială cu clădiri de tip urban" în zona cu Funcțiuni Mixte, M - "Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban constituit M1, M1a - Funcțiuni mixte predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată, adiacent arterelor / piețelor principale;
  - racordarea la rețelele existente din zonă, precum și realizarea de rețele noi;
  - realizarea/modernizarea căilor de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
  - stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului, P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului, C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții etc.
- ✓ Se propune construirea unui spațiu comercial pentru piese de mașini agricole, cu suprafața de 288,00 mp și regim de înălțime parter, cât și construirea unui gard către stradă. Accesul se va realiza pe latura nordică a amplasamentului, din Șoseaua Baldovinesti.
- ✓ Bilantul teritorial propus pentru amplasamentul care a generat PUZ:

| Suprafața parcelă P.U.D. = 914 mp | PROPUȘ |       |
|-----------------------------------|--------|-------|
|                                   | mp     | %     |
| Suprafața construită              | 288    | 31,50 |
| Alei pietonale- carosabile        | 493    | 51,70 |
| Spații parcare                    | 30     | 3,00  |
| Spații verzi                      | 130    | 13,80 |
| TOTAL                             | 914,00 | 100   |

Coeficienții de utilizare maximi ai propuși ai UTR29 sunt: P.O.T. = 65,050% și C.U.T. -0,80.

Coeficienții de utilizare propuși prin PUZ sunt: P.O.T. = 31,50% și C.U.T. - 0,31.

- ✓ Asigurarea utilităților - alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă, canalizarea și alimentarea cu gaze naturale se vor asigura prin branșamente la rețelele existente în zonă, pe Șoseaua Baldovinesti.
- ✓ -planul creează cadrul pentru proiectul "Construire spațiu comercial- piese pentru mașini agricole și gard la stradă".
- implementarea planului nu implică folosirea unor terenuri în mod intensiv sau afectarea unor arii naturale protejate sau altor zone cu statut de protecție;
  - nu au fost identificate efecte transfrontieră sau alte planuri/programe/ proiecte/activități ce ar putea determina un impact cumulativ semnificativ asupra mediului;
  - planul nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei, faunei salbalee, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 491/2011, iar procedura de evaluare adecvată nu a fost demarată deoarece planul nu se propune în perimetrul sau vecinătatea unor asemenea zone; terenul are folosința de teren curți-construcții;
  - s-au analizat criteriile pentru determinarea efectelor potențiale semnificative asupra mediului prevăzute de Anexa nr. I din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și s-a parcurs etapa de încadrare în cadrul procedurii de evaluare de mediu în ședința CSC din data de 14.10.2021;
  - informarea publicului:
    - ✓ anunțurile privind depunerea solicitării au fost publicate în ziarul "InfoBrăila" din data de 01.10.2021 și 04.10.2021;
    - ✓ anunțul privind decizia inițială a fost publicat în ziarul "InfoBrăila" din data de 22.10.2021;

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA**

B-dul Independenței nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 746.248732, Fax: 0339.401837

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679





- ✓ până la data luării deciziei nu au fost înregistrate opinii/observații/propuneri de reconsiderare din partea publicului.

**Prezenta decizie se emite cu următoarele condiții:**

- respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism și obținerea avizelor, acordurilor prevăzute prin certificatul de urbanism;
- notificarea autorității competente pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii avizului de mediu, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestuia, înainte de realizarea modificării, potrivit art. 15 alin. (2) din *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului*, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea planului sus menționat, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului, în conformitate cu art. 26 din HG nr. 1076/2004.

În conformitate cu prevederile art. 21 alin. (4) din *O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului*, aprobată cu modificări și completări de Legea nr. 265/2006, cu completările și modificările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului, revine titularului planului.

Prezenta decizie a fost emisă în 3(trei) exemplare, este valabilă pe toată durata punerii în aplicare a planului și poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV  
Ciprian CUZMIN



Avizat, Șef serviciul AAA: Laura Daniela BĂDAȘCU

Întocmit, Laura EREMIA



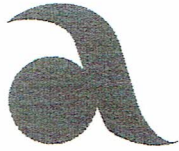
**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA**

B-dul Independenței nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 746.248732, Fax: 0339.401837

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679





COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE  
DUNĂREA BRĂILA

ROMÂNIA, 810140 BRĂILA, str. Piața Uzinei nr.1  
Tel.: 40-239-692900 ; Fax: 40-239-693209  
J09/215/14.03.1995; C.F.:RO7179966/10.04.1995  
www.apabraila.ro; e-mail:dunarea@apabraila.ro



Certificat nr. 730C ISO 9001  
Certificat nr. 388M ISO 14001  
Certificat nr. 006AM ISO 37001  
Certificat nr. 269HS ISO 45001

NR. 57398/14.09.2021

Către,

**PASCU LIVIU  
SI PASCU BEATA**

Prin prezenta, vă comunicăm avizul nostru de amplasament în scopul **“CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA”**, aviz solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1449/04.08.2021, pentru obiectivul situat în **mun. Brăila, Sos. Baldovinesti, nr. 67 LOT 2 + 69**, conform planului de situație (plansa A02).

Prezentul aviz tehnic a fost aprobat în ședința Comisiei Tehnice de Avizare din data de 14.09.2021, conform procesului verbal nr. 18402/14.09.2021 și este valabil un an de la data emiterii lui.

În cazul neînceperii lucrărilor în decursul acestui an este necesară obținerea altui aviz.

Anexăm un exemplar din planul de situație.

Director General,  
Ing. Silviu MANGIUREA



Șef Serviciu Tehnic  
Ing. Sanda DRAGU

Intocmit  
Sing. Vlaicu Marioara



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Scara 1:500

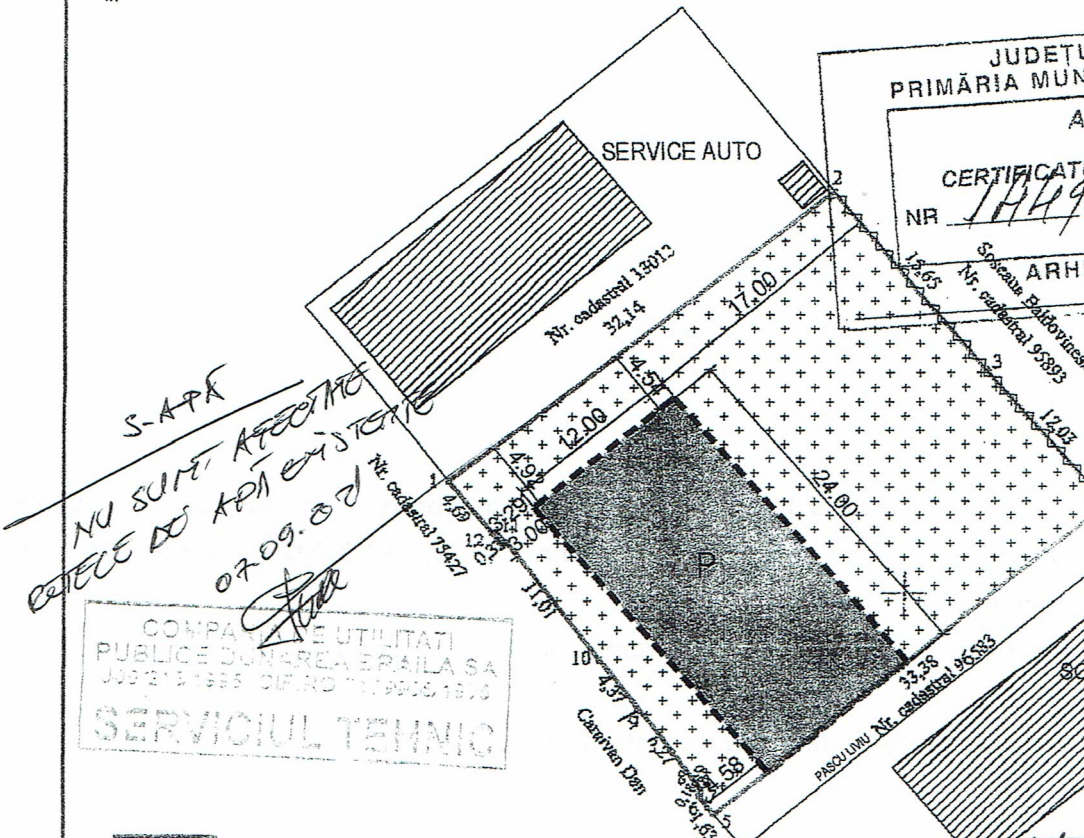
|                     |                  |                                        |         |
|---------------------|------------------|----------------------------------------|---------|
| Nr. cadastral       | Supraf. masurata | Adresa imobilului                      |         |
| 96796               | 914              | Soseaua Baldovinesii nr. 67 LOT 2 + 69 |         |
| Cartea Funciara nr. | U.A.T.           | BRAILA                                 | 42682-2 |

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| O.C.P.I. BRAILA |                |
| Nr.             | RGI 40704/2021 |

JUDETUL BRAILA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA

ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
NR. 1449 din 04.02.2021

ARHITECT SEF



COMPANIA DE UTILITATI  
PUBLICE DUNAREA BRAILA SA  
JOS 21.3.1995 OFI NO 199935.15.2  
SERVICIUL TEHNIC

- S TOTALA TEREN = 914.00mp (masuratori si acte)
  - CONSTRUCTIE PROPUSA  
- SPATIU COMERCIAL PARTER - SC=SD=288.00mp
  - IMPREJMUIRE PROPUSA - 27.70ml
  - CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
- SC= SD EXISTENT = 0 SC= SD PROPUS = 288.00MP

POT PROPUS = 31.50%  
CUT PROPUS = 0.31

### A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiiuni                                                                                                       |
|-------------|------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | CC                     | 914            | Imobil imprejmuit gard plasa (1-2), term (2-3, 12-13-6), tabla (3 4), si constructii+zidarie (6-7-8-9-10-11-12) |
| TOTAL       |                        | 914            |                                                                                                                 |

### B. Date referitoare la constructii

| Cod   | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiiuni |
|-------|------------|----------------------------------|-----------|
| TOTAL |            |                                  |           |

Suprafata totala masurata a imobilului = 914 mp

|                                                                |                    |                                           |         |                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br><b>'ARH. MIHAELA PASCU'</b> |                    | Beneficiar:<br>PASCU LIVIU SI PASCU BEATA |         | PROIECT NR.                                                                                    |
| SPECIFICATIE                                                   | NUME               | SEMNATURA                                 | SCARA   | Tиту proiect:<br>CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PIESE PENTRU<br>MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA |
| SEF PROIECT                                                    | arh. MIHAELA PASCU | <i>Mihaela Pascu</i>                      | 1:500   | Jud. Braila, Sos. Baldovinesii, nr.67Lot2+69                                                   |
| PROIECTAT                                                      | arh. MIHAELA PASCU | Arhitect                                  | DATA    | Tиту plansa:<br>PLAN DE SITUATIE                                                               |
| DESENAT                                                        | arh. MIHAELA PASCU | rept de semnatura                         | 06/2021 | PLANSĂ NR.<br>A02                                                                              |





|                                                           |      |      |      |
|-----------------------------------------------------------|------|------|------|
| Distribuție Energie Electrică România<br>Sucursala Brăila |      |      |      |
| Intrare / ieșire Nr.:                                     | Ziua | Luna | Anul |
| B2 206038                                                 | 16   | 09   | 21   |

**Distribuție Energie Electrică România**  
Sucursala Brăila

**Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brăila**  
Str. Plevna, Nr.23, 810139, Brăila, Jud. Brăila

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14534157

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J09/127/2002

www.distributie-energie.ro

Către LIVIU PASCU,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 3020210803448 / 15.09.2021 pentru obiectivul : **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL-PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

de la adresa: **BRAILA**, sat -, strada **SOSEAUA BALDOVINESTI**, nr. **67 LOT2+69**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **810182**, numar cadastral **96796**, județul **BRAILA**.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 3020210803448 / 15.09.2021**

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune Trifazat**.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.  
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de **6,00 kW**.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 04.08.2022**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. 1 și a Certificatului de urbanism nr. 1449 / 04.08.2021
6. Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În cazul în care există în zonă **Nu există** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrică, Termoelectrică, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**Distribuție Energie  
Electrică România**

Sucursala Braila

**Distribuție Energie Electrică România** – Sucursala Braila  
Str. Plevna, Nr.23, 810139, Brăila, Jud. Brăila

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14534157

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J09/127/2002

www.distributie-energie.ro

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Director Sucursala BRAILA  
STEFAN RADULESCU

Sef S.A.R. BRAILA  
SILVIA DANIELA  
SACARISEANU

Intocmit  
Nicoleta Anghel

Stefan  
Radulescu

Semnat digital de Stefan  
Radulescu  
Data: 2021.09.15  
16:30:45 +03:00





**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursala Braila

**Distribuție Energie Electrică România** – Sucursala Braila  
Str. Plevna, Nr.23, 810139, Brăila, Jud. Brăila

Tel: +40239 605 702  
Fax: +40239 605 704  
office.braila@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14534157  
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J09/127/2002  
www.distributie-energie.ro

## FIȘĂ DE COEXISTENȚĂ

Privind cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. **3020210803448 / 15.09.2021**, pentru obiectivul **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL-PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**, amplasat în județul **BRAILA**, localitatea **BRAILA**, sat -, strada **SOSEAUA BALDOVINESTI**, nr. **67 LOT2+69**, cod postal **810182**, numar cadastral **96796**, depusă de către **LIVIU PASCU**, , județ **BRAILA**, localitatea **CAZASU**, strada **TOPORASILOR**, nr. **12**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **817181**

Soluție de coexistență a amplasamentului propus cu instalațiile electrice existente:

### 1. (1) COR MT/JT BRAILA, propune:

- Pe amplasamentul propus de dumneavoastra nu exista rețele electrice subterane sau supraterane care aparțin DEER – Suc. Braila. Se vor respecta distantele minime admise fata de (bransamentul electric aerian 0,4 kV realizat cu conductor TYIR - 1,5 m fata de limita de proprietate-gard si bransamentul electric 0,4 kV realizat cu cablu subteran -0,2 m fata de limita de proprietate-gard care alimenteaza cu energie electrica imobilul vecin) aflate in vecinatate. Exista conditii de racordare la rețeaua de distribuție a energiei electrice.

In situatia in care in timpul executarii lucrarilor se constata ca instalatiile / cladirile proiectate nu indeplinesc conditiile de coexistenta cu instalatiile electrice existente, impuse de legislatia in vigoare, devierea rețelelor electrice se va face intocmindu-se un proiect de specialitate, contravaloarea lucrarilor fiind suportata de catre dumneavoastra. Cu cel puțin 48 ore inaintea inceperii lucrarilor se va solicita asistenta tehnica din partea DEER – Suc. Braila..

Semnătură Sef COR M.T./J.T.  
SEF S.A.R.  
ING. SILVIA-DANIELA SACARISEANU

Întocmit  
NICOLETA ANGHEL

### (2) COR MT/JT, propune:

Semnătură

-  
-

Întocmit

-

### (3) COR MT/JT, propune:

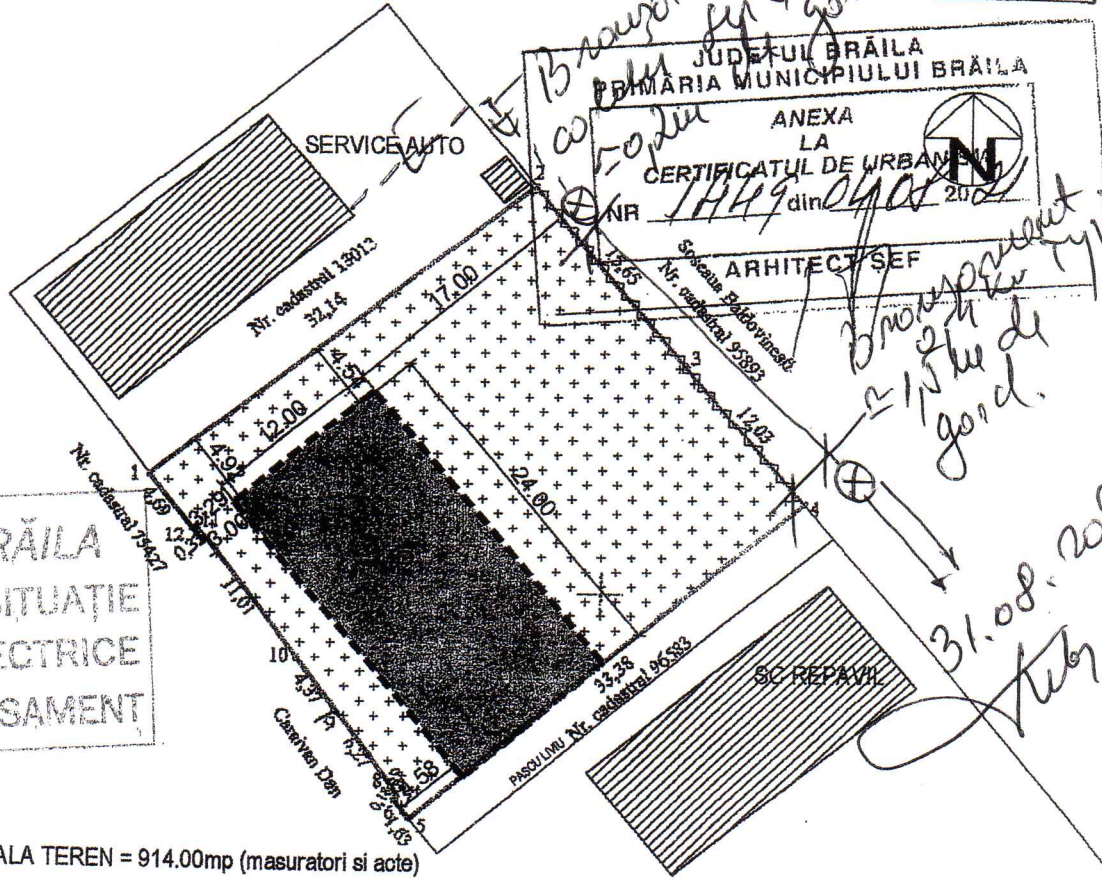


# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Scara 1:500

|                     |                  |                                       |         |
|---------------------|------------------|---------------------------------------|---------|
| Nr. cadastral       | Supraf. masurata | Adresa imobilului                     |         |
| 96796               | 914              | Sosaua Baldovinesii nr. 67 LOT 2 + 69 |         |
| Cartea Funciara nr. | U.A.T.           | BRAILA                                | 42682-2 |

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| O.C.R.I. BRAILA |               |
| Nr.             | RG 40704/2021 |



S.D.E.E. BRAILA  
CERTIFICARE SITUATIE  
INSTALATII ELECTRICE  
AVIZ DE AMPLASAMENT

- S TOTALA TEREN = 914.00mp (masuratori si acte)
  - CONSTRUCTIE PROPUSA  
- SPATIU COMERCIAL PARTER - SC=SD=288.00mp
  - IMPREJMUIRE PROPUSA - 27.70ml
  - CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
- SC= SD EXISTENT = 0    SC= SD PROPUS = 288.00MP

POT PROPUS = 31.50%  
CUT PROPUS = 0.31

### A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiiuni                                                                                                           |
|-------------|------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | CC                     | 914            | Imobilii imprejmuit gard plasa (1-2), lemn (2-3, 12-1, 5-6), tabla (3 4), si constructie+zidarie (6-7-8-9-10-11-12) |
| TOTAL       |                        | 914            |                                                                                                                     |

### B. Date referitoare la constructii

| Cod   | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiiuni |
|-------|------------|----------------------------------|-----------|
| TOTAL |            |                                  |           |

Suprafata totala masurata a imobilului = 914 mp

|                                                                |                    |                                           |         |             |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------|---------|-------------|
| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br><b>'ARH. MIHAELA PASCU'</b> |                    | Beneficiar:<br>PASCU LIVIU SI PASCU BEATA |         | PROIECT NR. |
| SPECIFICATIE                                                   |                    | NUME                                      | SCARA   | FAZA        |
| SEF PROIECT                                                    | arh. MIHAELA PASCU | SEMNTATURA<br>Mihaela PASCU               | 1:500   | CU          |
| PROIECTAT                                                      | arh. MIHAELA PASCU | Arhitect                                  | DATA    | PLANSA NR.  |
| DESENAT                                                        | arh. MIHAELA PASCU | Arhitect                                  | 06/2021 | A02         |



**Direcția Operațională**  
**Departament Mentenanță Specializată**  
**B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B**  
**Sector 4, București**  
**Cod poștal: 040254**  
**Contact online: [www.distrigazsud-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro)**  
Interlocutor: Carmen Dan

**PASCU LIVIU**  
**PASCU BEATA**

Str. Toporașilor, nr. 12  
Jud. Brăila, Com. Cazașu  
Cod Poștal :

Nr. 316.864.508/26.10.2021

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **316.864.508** din **25.10.2021** privind eliberarea avizului de amplasament în scopul declarat de autorizare lucrări de **construire spațiu comercial – piese pentru mașini agricole și gard la stradă – Mun. Brăila, Str. Șos. Baldovinești, nr. 67, lot 2+69, nr. cad. 96796, Jud. Brăila** în urma analizei documentelor, va restituim planul de situație scara 1:500 vizat de societatea noastră, proiect nr. 06/2021, elaborat de BIA, arh. Mihaela Pascu completat cu datele solicitate și va comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Dstrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Pentru imobilul propus **există** posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament, în baza soluției tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisă de DGSR, în conformitate cu **Regulamentul** privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.

Lucrările propuse **nu afectează** rețeaua de distribuție gaze naturale.

În urma analizării documentației depuse se emite:

### AVIZ FAVORABIL

Cu mențiunile:

- Prezentul aviz nu este valabil pentru lucrări de execuție branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.).** Pentru obținerea avizelor DGSR este necesar să depuneți o documentație specifică, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emiteră a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia. Atenție : în zona de protecție a rețelei DGSR se interzice executarea acestor lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului DGSR!
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a

gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

3. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia.**
4. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 1449 din 04.08.2021 eliberat de Primăria Mun. Brăila.**

Adrian DOBREA

ȘEF DEPARTAMENT,  
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL

Direcția Operațională  
Departament Mentenanță  
Specializată

(2)

Carmen DAN

Operator Cerere-Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc.: 1:500, plan GIS DGSR,  
Tab 1 și 2 din NTPEE/2018

**Achitat cu chitanța/ordin de plată nr. /data 25.10.2021, factura nr ATP 1904801868**



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Scara 1:500

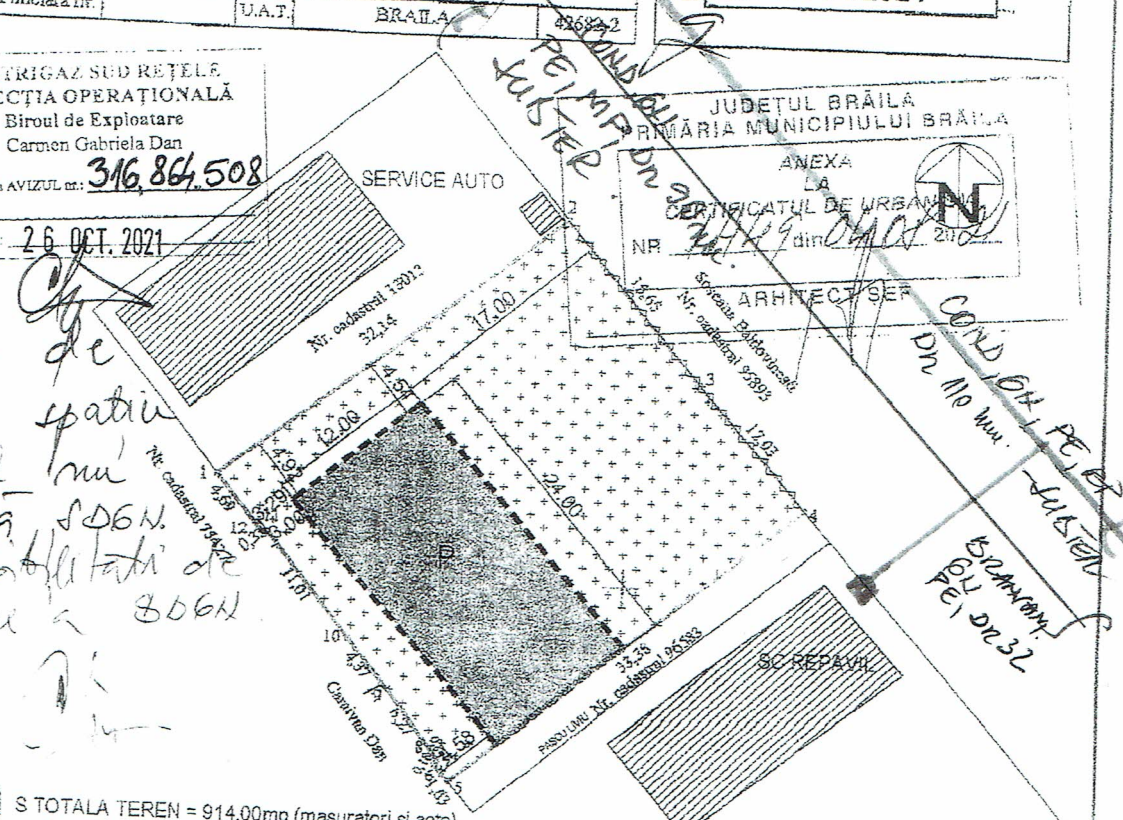
|                     |                  |                                     |
|---------------------|------------------|-------------------------------------|
| Nr. cadastral       | Supraf. masurata | Adresa imobilului                   |
| 96796               | 914              | Soseaua Baldoinesii nr. 87 Lot 2+69 |
| Cartea Funciara nr. | U.A.T.           | BRAILA                              |

|                    |
|--------------------|
| O.C.P.I. BRAILA    |
| Nr. RGI 40704/2021 |

DISTRIGAZ SUD REȚELE  
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ  
Biroul de Exploatare  
Carmen Gabriela Dan  
ANEXĂ la AVIZUL nr. **316.864.508**  
Data: **26 OCT. 2021**  
Semnatura: *[Signature]*

JUDETUL BRAILA  
MUNIICIPIULUI BRAILA  
ANEXA LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
NR. **119** din **04.08.2021**  
ARHITECT SEF  
Sofia Popovici  
Nr. profesional 93892

*Solicitare de construire spatiu comercial in afara SOGN. exista posibilitati de racordare a SOGN.*



- S TOTALA TEREN = 914.00mp (masuratori si acte)
  - CONSTRUCTIE PROPUSA  
- SPATIU COMERCIAL PARTER - SC=SD=288.00mp
  - IMPREJMUIRE PROPUSA - 27.70ml
  - CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
- SC= SD EXISTENT = 0 SC= SD PROPUS = 288.00MP

POT PROPUS = 31.50%  
CUT PROPUS = 0.31

| A. Date referitoare la teren |                        |                |                                                                                                                   |
|------------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. parcela                  | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiiuni                                                                                                         |
| 1                            | CC                     | 914            | Imobil imprejmuit gard plasa (1-2), term (2-3, 12-1, 5-6), tabla (3-4), si constructii+zidarie (6-7-8-9-10-11-12) |
| TOTAL                        |                        | 914            |                                                                                                                   |

| B. Date referitoare la constructii |            |                                  |           |
|------------------------------------|------------|----------------------------------|-----------|
| Cod                                | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiiuni |
| TOTAL                              |            |                                  |           |

Suprafata totala masurata a imobilului = 914 mp

|                                                                |                    |         |                                                                                              |  |                   |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br><b>"ARH. MIHAELA PASCU"</b> |                    |         | Beneficiar:<br>PASCU LIVIU SI PASCU BEATA                                                    |  | PROIECT NR.       |
| SEMNESTRA                                                      |                    |         | Titlu proiect:<br>CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA |  |                   |
| SPECIFICATIE                                                   | NUME               | SCARA   | Jud. Braila, Sos. Baldoinesii, nr.87Lot2+69                                                  |  | FAZA<br>CU        |
| SEF PROIECT                                                    | arh. MIHAELA PASCU | 1:500   | Titlu planșă:<br>PLAN DE SITUATIE                                                            |  | PLANSA NR.<br>A02 |
| PROIECTAT                                                      | arh. MIHAELA PASCU | DATA    |                                                                                              |  |                   |
| DESENAT                                                        | arh. MIHAELA PASCU | 06/2021 |                                                                                              |  |                   |









INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
„DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA

NESECRET  
Exemplar 1/2  
Nr. 1.907.024  
Brăila, 04.10.2021

*Către,*

*Domnul PASCU Liviu*

*Comuna Cazasu, sat Cazasu, Str. Toporașilor, nr. 12, jud. Brăila*

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Dunărea” al județului Brăila cu nr. 1.907.024 din 01.10.2021, referitor la necesitatea obținerii autorizației de securitate la incendiu pentru construire spațiu cu destinația “*comerț – piese pentru mașini agricole și gard la stradă*”, situat mun. Brăila, str. Șoseaua Baldovinești, nr. 67, lot 2+69, jud. Brăila, cu suprafața construită/desfășurată de **288 mp** vă comunicăm că obiectivul analizat nu se încadrează în prevederile H.G. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, iar în conformitate cu prevederile art. 2 din Anexa la Ordinul M.A.I. nr. 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă, **obținerea autorizației de securitate la incendiu**, în cazul dumneavoastră, **nu constituie obligație legală.**

De asemenea, vă informăm că, la exploatarea obiectivului **aveți obligația să respectați măsurile de apărare împotriva incendiilor** stabilite de actele normative în vigoare, specifice acestui tip de construcții/activități.

Cu stimă,

**INSPECTOR ȘEF**  
**AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ**  
**„DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA**

*Colonel,*

**ION CRISTIAN**







Nr. 356/12.11.2021

## NOTIFICARE

Către,

### PASCU LIVIU SI PASCU BEATA

Localitatea Cazasu, str. Toporasilor nr. 12, jud.Braila

Urmare a cererii dvs. înregistrată la Direcția de Sănătate Publică Brăila cu nr. 356/08.11.2021, prin care se solicită asistență de specialitate de sănătate publică pentru proiectul „**CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**”, în baza Certificatului de Urbanism nr. 1449 din 04.08.2021, eliberat de Primăria Municipiului Braila, județul Brăila, pentru obiectivul situat pe amplasamentul din Jud.Braila, Municipiul Braila, str.Sos. Baldovinesti nr. 67, Lot 2+69, (CF/NC=96796), evaluând documentația depusă (referat 418/11.11.2021), vă notificăm:

prin proiect, conform memoriului tehnic și a Certificatului de Urbanism mai sus menționat, se propune construirea unui spațiu comercial piese pentru masini agricole si gard la strada. Vă menționăm că la întocmirea proiectului de execuție, în vederea obținerii Autorizației de Construire, pentru această investiție, în configurația prezentată, se impune să respectați integral de prevederile:

- Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificări;
- Legea nr. 319/2006 - Legea securității și sănătății în muncă;
- H.G. nr. 1091/2006 - privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă;

urmând ca prin realizarea proiectului să nu se aducă prejudicii de ordin igienico-sanitar pentru vecinătăți (să fie limitate la maximum zgomotul și praful în timpul executării lucrărilor și se va asigura colectarea igienică a tuturor tipurilor de deșeuri ce vor rezulta din această activitate);

#### Condiții obligatorii:

- în permanență apă potabilă prin racord la rețeaua de distribuție a apei potabile;
- un sistem de colectare și îndepărtare igienică a apelor rezidual-menajere, conform memoriului tehnic, un bazin vidanjabil al cărei amplasament va respecta prevederile Ord. M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației – Capitolul IV, Art. 34
- depozitare/expunere/comercializare piese auto masini agricole, adecvate naturii acestor produse precum și un spațiu pentru depozitarea ambalajelor;
- vestiar și grup sanitar pentru personal in incinta unitatii;
- păstrarea ustensilelor și a materialelor pentru curățenie și dezinfecție în unitate;
- colectarea și evacuarea igienică a tuturor tipurilor de deșeuri ce vor rezulta din această activitate;
- se vor asigura iluminat, încălzire și ventilație corespunzătoare în vederea creării unui microclimat adecvat activităților desfășurate;
- personalul va purta echipament de protecție în conformitate cu prevederile H.G. nr. 1091/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă;

➤ activitatea se va desfășura astfel încât să **nu creeze disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.**, care să depășească valorile prevăzute de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației sau a celorlalte acte de reglementare.

**Se vor respecta cu strictețe măsurile de prevenire și combatere a infecției cu SARS-Cov-2 (Covid-19), prevăzute de legislația în vigoare.**

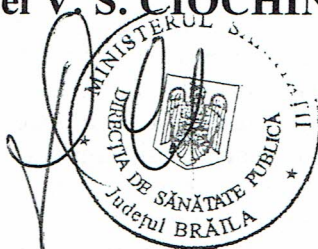


**Prezenta Notificare se constituie în asistență de specialitate de sănătate publică și este valabilă sub condiția obținerii tuturor avizelor și acordurilor menționate în Certificatul de Urbanism nr. 1449 din 04.08.2021, eliberat de Primaria Municipiului Brăila, județul Brăila.**

Se vor respecta prevederile Legii nr. 359/2004 privind simplificarea formalităților la înregistrarea în registrul comerțului a persoanelor fizice, asociațiilor familiale și persoanelor juridice, înregistrarea fiscală a acestora, precum și la autorizarea funcționării persoanelor juridice;

*Orice reclamație din partea vecinilor se rezolvă de către beneficiar. D.S.P. Brăila nu își asumă responsabilitatea rezolvării acestor conflicte. Asistența de specialitate de sănătate publică a fost emisă în baza documentației, în condițiile actuale de amplasament și în contextul legislației actuale. Orice modificare intervenită față de documentația depusă la dosar sau/și nerespectarea recomandărilor și a condițiilor menționate în prezenta asistență de specialitate, conduce la anularea acesteia.*

**DIRECTOR EXECUTIV  
Dr. Gabriel V. S. CIOCHINĂ**



Compartiment Evaluarea Factorilor de Risc  
din Mediul de Viață și de Muncă  
Medic primar igiena  
Dr.Popa Dorin Bujorel





INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN BRĂILA  
Operator Date cu Caracter Personal  
POLIȚIA MUNICIPIULUI BRĂILA  
BIROUL RUTIER

neseCRET/2ex.  
Brăila  
ex nr. 1  
nr. 866.645 din 15.10.2021

Către,

**DL PASCU LIVIU**

domiciliat în com/sat Cazasu, str. Toporașilor, nr.12 jud.Braila

Urmare a solicitării dvs., în baza art. 5 alin. 7 din O.U.G. nr. 195/2002-R.M.C. *privind circulația pe drumurile publice*, art. 4 alin. 1 din H.G. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de Aplicare a O.U.G.195/2002-R.M.C. *privind circulația pe drumurile publice* și potrivit competenței prevăzute la punctul 4 din Normele metodologice privind condițiile de închidere a circulației rutiere și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public, după verificarea documentației prezentate, vă comunicăm că:

- **emitem favorabil avizul nostru pentru eliberarea autorizației de construire** în scopul: **construire spațiu comercial piese masini agricole si gard la strada** în Municipiul Brăila, strada Soseaua Baldovinești, nr.67, lot 2+69 conform Certificatului de Urbanism nr.1449 din 04.08.2021 emis de către Primăria Municipiului Brăila **valabil cu următoarele condiții și pentru executantul lucrării:**

- lucrarea se va executa după obținerea autorizației de construire, conform mențiunilor certificatului de urbanism;

- **nu se va afecta partea carosabila/trotuarul străzii Sos.Baldovinești.**

- **se vor respecta prevederile H.G 525/1996 privind asigurarea locurilor de parcare în incinta spațiului comercial.**

- **la ieșirea în Sos. Baldovinești de pe proprietatea pe care va fi poziționat spațiul comercial, va fi montat indicatorul rutier cu semnificația „Oprire”, ce se va adresa conducătorilor de autovehicule care vor ieși din incinta unui spațiu privat pe drumurile publice.**

- pe toată durata executării lucrării muncitorii vor purta echipamentul de protecție reflectorizant;

- aveți obligația de a instala și întreține permanent mijloacele de semnalizare rutieră temporară prevăzute în Ordinul Comun M.I./M.T. nr. 1112/411/2000, în conformitate cu normele administratorului drumului și a reglementărilor în vigoare, astfel încât pe timpul executării lucrărilor să se realizeze o semnalizare vizibilă, clară și eficientă pentru toți participanții la trafic, fără ca aceasta să intre în contradicție cu cea definitivă:

- se va urmări să nu se transporte pământ sau noroi pe partea carosabilă precum și aducerea tuturor componentelor drumului public la starea inițială (sau cea din proiect, după caz), dacă acestea vor fi afectate, după care se va proceda la demontarea semnalizării rutiere temporare;

- marcajele și indicatoarele rutiere vor respecta condițiile de conformitate S.R. 1848-7:2015 și S.R. 1848-1:2011 și vor fi executate/montate de către lucrători specializați și/sau societate specializată;

- **se interzice amplasarea, în zona drumului public, de construcții, panouri, toteme sau dispozitive ce pot fi confundate cu indicatoarele sau cu instalațiile ce servesc la semnalizarea rutieră ori realizarea de amenajări sau alte obstacole care sunt de natură să limiteze vizibilitatea ori eficacitatea acestora, să stânjenească participanții la trafic sau să le distragă atenția, punând în pericol siguranța circulației;**

- o copie a prezentului aviz, însoțită de o copie a planșei ce cuprinde semnalizarea rutieră temporară, se vor afla în permanență la locul executării lucrării, până la finalizarea acesteia.

Nerespectarea uneia sau, după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz atrage nulitatea de drept a acestuia și duce la sancționarea dvs. și întreruperea executării lucrării, conform art. 87 din H.G. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de Aplicare a O.U.G.195/2002-R.M.C *privind circulația pe drumurile publice*.

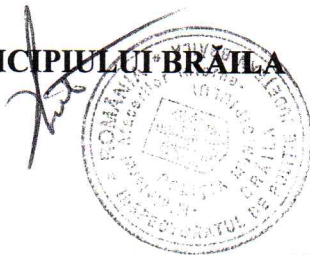
În cazul producerii oricărui accident rutier în zona lucrărilor, datorat nerespectării condițiilor prezentului aviz, executantul lucrărilor va răspunde contravențional, civil sau penal, după caz, conform legislației în vigoare.

S-a achitat taxa de avizare în valoare de 100 lei, conform chitanței seria TS151 nr. 10000802471 din 04.10.2021 emisă de Trezoreria Municipiului Brăila.

Cu stimă,

**Î/ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI BRĂILA**

Comisar șef de poliție,  
**MUNTEANU IORGU**



**ȘEFUL BIROULUI RUTIER**

Comisar șef de poliție,  
**STÂNCUȚĂ DORU**

redactat: Inspector principal de poliție Liviu ȚĂRUS

Confidențial! Date cu caracter personal prelucrate de către I.P.J. Brăila în conformitate cu prevederile Regulamentului U.E. 2016/679  
Datele pot fi folosite doar pentru scopul pentru care au fost colectate/tranferate, prelucrarea într-un alt scop poate fi efectuată numai cu acordul I.P.J. Brăila





NR. 31470/01.11.2021

**ACORD PENTRU EXECUTIE CALE DE ACCES**

**NR. 38 din data..01.11.2021**

Ca urmare a cererii inregistrata la sediul Municipiului Braila sub nr. 31470/20.10.2021 adresată de Pascu Liviu si Pascu Beata, cu domiciliul in jud. Braila, com. Cazasu, str. Toporasilor, nr. 12, se **emite acordul pentru executia cii de acces** aferente lucrarii de „Construire spatiu comercial-piese pentru masini agricole si gard la strada”, la adresa Sos. Baldovinesti, nr. 67, lot 2+69, Braila, beneficiar: Pascu Liviu si Pascu Beata, conform Certificatului de urbanism nr. 1449/04.08.2021, cu respectarea următoarelor condiții specifice: respectarea proiectului și a prevederilor O.G. nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind construcțiile riverane drumurilor cu circulație auto intensă, precum și:

- se va asigura scurgerea corectă a apelor pluviale și decolmatarea periodică a sistemului de scurgere;
- construcția executată să nu influențeze traficul rutier sau libera circulație a pietonilor prin zonă;
- după caz, nu se va ocupa domeniul public cu trepte, podete, rampe sau parcări neautorizate;

si a urmatoarelor conditii generale:

- respectarea conditiilor stabilite prin Regulamentul-forma actualizata privind emiterea avizelor pentru executia lucrarilor subterane la retelele de utilitati publice, conditiile de refacere a suprafetelor afectate ce apartin domeniului public si privat al Municipiului Braila, precum si obligatiile beneficiarului la terminarea lucrarilor;
- respectarea conditiilor stabilite prin avizul nr.866645/15.10.2021 emis de Poliția Municipiului Braila-Biroul Rutier.

**Valabilitate:03.08.2022.**

Achitat taxa de 5 lei cu chitanta nr. 100506/22.11.2021

PRIMAR  
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



DIRECTOR EXECUTIV DT.  
TERMEGAN MARIUS

SEF SERVICIU  
IVANCIU DIANA

ÎNTOCMIT  
CHERSUNARU RODICA

F-PO-09-17.02.01.01.08/rev.0



Nr. 25306 / 07.09 2021

Către: PASCU LIVIU  
Jud. Brăila, Com. Cazasu, Sat Cazasu, str. Toporașilor, nr. 12

Urmare cererii dvs. înregistrată la Primăria Municipiului Brăila cu nr. 25306/2021, prin care solicitați precizari cu privire la imobilul pe care îl dețineți, conform Nomenclatorului Stradal al Municipiului Brăila actualizat prin HCLM nr. 34/31.01.2020, **vă confirmăm actuala adresă administrativă**, astfel:

- **Mun. Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 69.**

Precizăm că actuala adresă confirmată mai sus, **corespunde cu fosta adresă administrativă:**

- **Mun. Brăila, Șoseaua Baldovinești nr. 67 Lot 2 + 69; NC 96796.**

Eliberăm prezenta pentru actualizarea adresei administrative.

S-a achitat taxa de emitere a chitanța nr. 1007452/27.08.2021, conform HCLM Brăila nr. 387/31.08.2020.

SECRETAR GENERAL,  
DRĂGAN ION

ȘEF SERVICIU C.E.G.M.P.,  
BĂRGĂNU RADU

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF,  
ANGHELESCU CORINA ELENA

OFICIUL NOMENCLATOR URBAN,  
LASCU JENICA



Nr 9 / 08.10.2021.

## DECLARATIE

Subsemnata STAN MARIANA cu domiciliul in Mun Braila, Str. Milcov Nr.3, Bl. E1, Sc.1, Etj.1, Ap.4, Jud. Braila, in calitate de administrator SC IMPACT SRL cu sediul in Mun Braila, Str. Milcov Nr.3, Bl. E1, Sc.1, Etj.1, Ap.4, Jud. Braila, inregistrata la ORC Braila sub nr. J09/439/2001, CUI RO14322464, cu teren aflat in proprietatea SC IMPACT SRL situat in intravilanul Mun. Braila, Sos. Baldovinesti nr 71, declar sub sanctiunile prevazute de art.326 Cod penal ca sunt de acord cu construirea de catre PASCU LIVIU si PASCU BEATA a unui spatiu comercial-piese pentru masini agricole si gard la strada, situat in Mun. Braila, Sos. Baldovinesti nr.67-Lot 2 + 69, Jud. Braila, conform certificatului de Urbanism nr.1449/04,08,2021 emis de Primaria Mun. Braila.

**SC IMPACT SRL**



**DUPLICAT**



## **DECLARAȚIE**

Subsemnații **PASCU LIVIU**, cetățean român, CNP 1671005090112, domiciliat în Sat Cazasu, Comuna Cazasu, Str. Toporașilor, nr.12, Jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr.664009/05.07.2019/SPCLEP Brăila și **PASCU BEATA**, cetățean român, CNP 2771223054699, domiciliată în Sat Cazasu, Comuna Cazasu, Str. Toporașilor, nr.12, Jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 664008/05.07.2019/SPCLEP Brăila, în calitate de proprietari ai terenului situat în intravilanul Mun. Brăila, Șoseaua Baldovinești, nr.67 - Lot 1, Jud. Brăila, ce se învecinează cu imobilul situat în intravilanul Mun.Brăila, Șoseaua Baldovinești, nr.67 Lot 2 + 69, jud. Brăila, al cărui proprietari suntem tot noi, declarăm sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod penal că suntem de acord ca noi să construim spațiu comercial - piese pentru mașini agricole și gard la stradă, situat în Mun.Brăila, Șoseaua Baldovinești, nr.67 Lot 2 + 69, jud. Brăila, ce se învecinează cu imobilul din Mun. Brăila, Șoseaua Baldovinești, nr.67 - Lot 1, Jud. Brăila, conform Certificatului de Urbanism nr.1449/04.08.2021 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declaratie pentru a servi in fata tuturor organelor abilitate.

În conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD), noi, **PASCU LIVIU** și **PASCU BEATA**, declarăm că am fost informați cu privire la prelucrarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora.

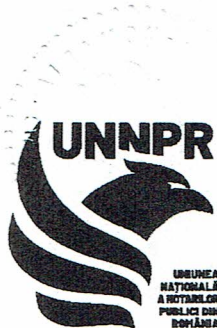
Redactat, editat și autentificat la SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - "NOTARIUS" într-un singur exemplar original și trei duplicate, din care exemplarul original și un duplicat au fost depuse la arhiva biroului.

**DECLARANȚI**

s.s. **PASCU LIVIU**

s.s. **PASCU BEATA**





Uniunea Națională a Notarilor Publici din România  
**SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ**  
**"NOTARIUS"**

Cartierul Independenței, B-dul.Independenței, nr.14, bl.B4, parter, Brăila, Jud.Brăila  
Licența de funcționare nr.95/3405/20.03.2018  
CIF RO 33772007  
e-mail : notariusspn@gmail.com  
Telefon: 0239/623377; 0721372360; Fax : 0239/623399  
Operator de date cu caracter personal

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 3307**  
**04.10.2021**

În fața mea, **ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU**, notar public, la sediul biroului, locul unde s-a îndeplinit actul, s-au prezentat:

**PASCU LIVIU**, CNP 1671005090112, domiciliat în Sat Cazasu, Comuna Cazasu, Str. Toporașilor, nr.12, Jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr.664009/05.07.2019/SPCLEP Brăila, în nume propriu

**PASCU BEATA**, CNP 2771223054699, domiciliată în Sat Cazasu, Comuna Cazasu, Str. Toporașilor, nr.12, Jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 664008/05.07.2019/SPCLEP Brăila, în nume propriu

care după citirea actului a declarat că a înțeles conținutul și consecințele juridice ale actului, a declarat că cele citite reprezintă voința sa, după care a consimțit la autentificarea prezentului înscris care îndeplinește toate condițiile de fond și de formă și a semnat unicul exemplar original în fața notarului public.

În temeiul art.12 lit.b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 Republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

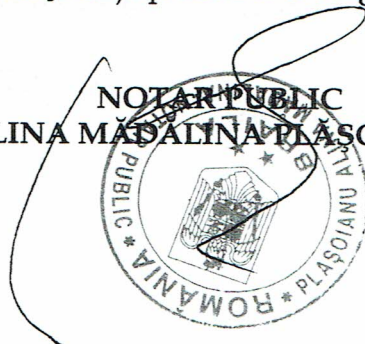
S-a perceput onorariul de 50,00 lei cu bon fiscal nr. 6

**NOTAR PUBLIC**  
s.s. **ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU**

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de **ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU**, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC**  
**ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU**

f.s.



NR 9 / 08.10.2021.

## DECLARATIE

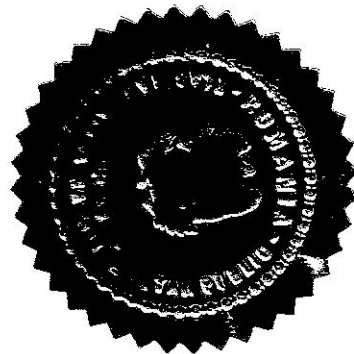
Subsemnata STAN MARIANA cu domiciliul in Mun Braila, Str. Milcov Nr.3, Bl. E1, Sc.1, Etj.1, Ap.4, Jud. Braila, in calitate de administrator SC IMPACT SRL cu sediul in Mun Braila, Str. Milcov Nr.3, Bl. E1, Sc.1, Etj.1, Ap.4, Jud. Braila, inregistrata la ORC Braila sub nr. J09/439/2001, CUI RO14322464, cu teren aflat in proprietatea SC IMPACT SRL situat in intravilanul Mun. Braila, Sos. Baldovinesti nr 71, declar sub sanctiunile prevazute de art.326 Cod penal ca sunt de acord cu construirea de catre PASCU LIVIU si PASCU BEATA a unui spatiu comercial-piese pentru masini agricole si gard la strada, situat in Mun. Braila, Sos. Baldovinesti nr.67-Lot 2 + 69, Jud. Braila, conform certificatului de Urbanism nr.1449/04,08,2021 emis de Primaria Mun. Braila.

SC IMPACT SRL





## DECLARAȚIE



Subsemnații **PASCU LIVIU**, cetățean român, CNP 1671005090112, domiciliat în Sat Cazasu, Comuna Cazasu, Str. Toporașilor, nr.12, Jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr.664009/05.07.2019/SPCLEP Brăila și **PASCU BEATA**, cetățean român, CNP 2771223054699, domiciliată în Sat Cazasu, Comuna Cazasu, Str. Toporașilor, nr.12, Jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 664008/05.07.2019/SPCLEP Brăila, în calitate de proprietari ai terenului situat în intravilanul Mun. Brăila, Șoseaua Baldovinești, nr.67 - Lot 1, Jud. Brăila, ce se învecinează cu imobilul situat în intravilanul Mun.Brăila, Șoseaua Baldovinești, nr.67 Lot 2 + 69, jud. Brăila, al cărui proprietari suntem tot noi, declarăm sub sancțiunile prevăzute de art.326 Cod penal că suntem de acord ca noi să construim spațiu comercial - piese pentru mașini agricole și gard la stradă, situat în Mun.Brăila, Șoseaua Baldovinești, nr.67 Lot 2 + 69, jud. Brăila, situat pe linia de hotar, cu imobilul din Mun. Brăila, Șoseaua Baldovinești, nr.67 - Lot 1, Jud. Brăila, proprietatea noastră, conform Certificatului de Urbanism nr.1449/04.08.2021 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declaratie pentru a servi in fata tuturor organelor abilitate.

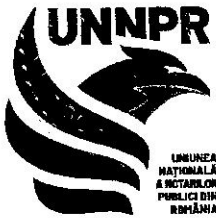
În conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD), noi, **PASCU LIVIU** și **PASCU BEATA**, declarăm că am fost informați cu privire la prelucrarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora.

Redactat, editat și autentificat la SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - "NOTARIUS" într-un singur exemplar original și trei duplicate, din care exemplarul original și un duplicat au fost depuse la arhiva biroului.

DECLARANȚI

s.s. **PASCU LIVIU**

s.s. **PASCU BEATA**



Uniunea Națională a Notarilor Publici din România  
**SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ**  
**"NOTARIUS"**

Cartierul Independenței, B-dul.Independenței, nr.14, bl.B4, parter, Brăila, Jud.Brăila  
Licența de funcționare nr.95/3405/20.03.2018  
CIF RO 33772007  
e-mail : notariusspn@gmail.com  
Telefon: 0239/623377; 0721372360; Fax : 0239/623399  
Operator de date cu caracter personal

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 300**  
**01.02.2022**

În fața mea, **ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU**, notar public, la sediul biroului, locul unde s-a îndeplinit actul, s-au prezentat:

**PASCU LIVIU**, CNP 1671005090112, domiciliat în Sat Cazasu, Comuna Cazasu, Str. Toporașilor, nr.12, Jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr.664009/05.07.2019/SPCLEP Brăila, în nume propriu

**PASCU BEATA**, CNP 2771223054699, domiciliată în Sat Cazasu, Comuna Cazasu, Str. Toporașilor, nr.12, Jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 664008/05.07.2019/SPCLEP Brăila, în nume propriu

care după citirea actului a declarat că a înțeles conținutul și consecințele juridice ale actului, a declarat că cele citite reprezintă voința sa, după care a consimțit la autentificarea prezentului înscris care îndeplinește toate condițiile de fond și de formă și a semnat unicul exemplar original în fața notarului public.

În temeiul art.12 lit.b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 Republicată, cu modificările și completările ulterioare,

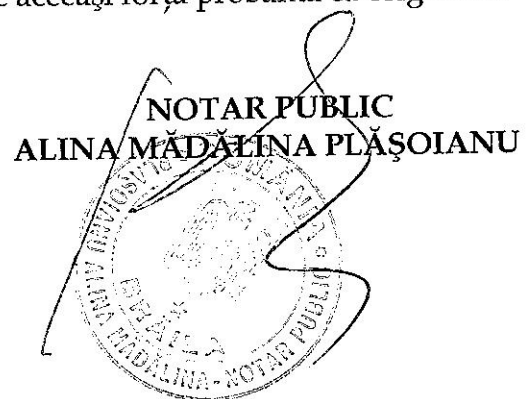
**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de lei cu bon fiscal nr. 7

**NOTAR PUBLIC**  
**s.s. ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU**

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de **ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU**, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

f.s.





## REFERAT

Privind cerința de calitate A.f.: Studiu geotehnic – Construire spațiu comercial – piese pentru mașini agricole și gard la stradă

### 1. Date de identificare

- Proiectant general : BIA Arh. Mihaela Pascu
- Proiectant de specialitate : SC Geoproiect SRL Brăila
- Investitori : Pascu Liviu și Pascu Beata
- Amplasament : Șoseaua Baldovinești nr. 67, lot 2+69, mun. Brăila, județul Brăila
- Data prezentării pentru verificare : 03 09 2021

### 2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Se preconizează realizarea unui spațiu comercial tip hală metalică, pentru piese mașini agricole, cu regim de înălțime parter înalt, suprafața construită de 288,00 mp, fundații izolate din b.a.

Terenul din amplasament, se prezintă relativ plan, cu mici denivelări locale și stabil.

Caracteristicile macroseismice ale amplasamentului sunt accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0,30g$  cu  $IMR=225$  ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns,  $T_c=1,0$  secunde.

Terenul de fundare este reprezentat, sub stratul superficial de sol vegetal și umpluturi, de un orizont loessoid, consistent... curgător, având în bază un orizont nisipos, plastic curgător, imersat.

Nivelul pânzei de apă subterană a fost interceptat la 3,6 m adâncime.

Stratul de loess interceptat este sensibil la umezire și se încadrează în grupa „A” a PSUC, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

Obiectivul preconizat este încadrat în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat, în conformitate cu prevederile normativului NP 074/2014.

Se recomandă fundarea directă a construcției, pe teren îmbunătățit cu o pernă de material granular (blocaj din piatră+balast) de 1,0 m grosime, evazată cu o zonă de gardă de min. 0,7 m față de perimetrul fundațiilor. Sub cota săpăturii, stratele de umpluturi neconsolidate interceptate, vor fi decapate în totalitate și înlocuite cu loess compactat pe strate subțiri.

Pentru terenul loessoid interceptat, consolidat cu pernă de balast, se va considera o presiune convențională maximă,  $p_{conv}=140$  kPa, la sarcini fundamentale aplicate centric.

Platformele exterioare, căile de acces auto și pietonale, se vor funda direct, considerând tipul de pământ P4, o valoare a modulului de elasticitate dinamic, pentru stratul de loess galben,  $E_p=80$  MPa și coeficientul lui Poisson,  $\nu=0,35$ .

Se vor prevedea măsuri eficiente pentru evitarea pierderilor de apă din rețele, colectarea și îndepărtarea apelor pluviale în afara amplasamentului construcției.

Sistematizarea verticală va asigura colectarea și îndepărtarea apelor meteorice.

Structura de rezistență va fi rigidizată, adaptată să poată prelua eventuale tasări diferențiate.

### 3. Documente ce se prezintă la verificare: Studiu geotehnic

### 4. Concluzii asupra verificării

În urma verificării documentației, se constată respectarea reglementărilor tehnice și asigurarea cerințelor fundamentale aplicabile, prevăzute de legislația în vigoare. Studiul verificat, se consideră corespunzător, drept pentru care s-a semnat și ștampilat în 2 exemplare.

Am primit 2 exemplare,

Proiectant,

Am predat 2 exemplare,

Verificator tehnic atestat,  
Ing. Gheorghită Titi





# S.C. "GEOPROIECT" S.R.L. BRAILA

Strada Plevna nr. 90 A, Braila, tel. 0723225015; 0721049908; 0748136857

Email: [geoproiectbraila@yahoo.com](mailto:geoproiectbraila@yahoo.com);

J/09/766/2006; CUI: RO19054907

## STUDIU GEOTEHNIC

Proiect: CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU  
MAȘINI AGRICOLE ȘI GARD LA STRADĂ

Amplasament : ȘOSEAUA BALDOVINEȘTI Nr. 67, LOT 2 +69,  
MUNICIPIUL BRĂILA, JUDEȚUL BRĂILA

Beneficiari: PASCU LIVIU ȘI PASCU BEATA

## TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

Administrator: GIGICA GHEORGHITĂ

Întocmit: Pr. GIGICA GHEORGHITĂ

Verificat: Ing. TITI GHEORGHITĂ



- 2021 -





## STUDIU GEOTEHNIC

### 1. TEMA

Prin temă, s-a solicitat întocmirea unui studiu geotehnic pentru proiectul "**Construire spațiu comercial – piese pentru mașini agricole și gard la stradă**", Șoseaua Baldovinești nr. 67, lot 2+69, municipiul Brăila, județul Brăila, care să precizeze:

- natura și stratificația terenului,
- nivelul apelor subterane,
- caracteristici geotehnice ale terenului de fundare,
- condiții de fundare a construcției.

Se preconizează a se realiza o construcție tip hală, având destinația spațiu comercial pentru piese mașini agricole, cu regim de înălțime parter înalt și suprafața construită de 288,00 mp. Hala va avea structura de rezistență metalică, fundații izolate din b.a. De asemenea, se vor efectua și lucrări de împrejmuire stradală pe o lungime de 27,70 ml.

Beneficiarii investiției : Pascu Liviu și Pascu Beata.

### 2. AMPLASAMENT

Obiectivul propus va fi amplasat în municipiul Brăila, pe strada Șoseaua Baldovinești nr. 67, lot 2+69, conform planului de situație anexat.

Terenul din amplasamentul studiat, se prezintă relativ plan, cu mici denivelări locale, stabil din punct de vedere geotehnic.

### **3. STUDII EFECTUATE**

În vederea întocmirii prezentului studiu geotehnic, în amplasamentul propus, a fost executat un foraj geotehnic  $\phi$  3", la adâncimea de 8 m de la cota terenului natural, din care s-au prelevat probe tulburate din metru în metru, pentru a fi analizate în laborator. De asemenea, au fost consultate studiile geotehnice întocmite anterior în zona amplasamentului.

### **4. CONDIȚII NATURALE GENERALE**

#### **4.1. Condiții geomorfologice**

Orașul Brăila, situat la limita nord-estică a Bărăganului, aparține subunității geomorfologice Terasa Brăilei. Relieful este în general monoton, cu denivelări izolate (Lacu Sărat, Lacu Dulce) și aflat în pantă lină, de la vest la est și de la nord la sud.

#### **4.2. Condiții geologice**

Terasa Brăilei prezintă în suprafață depozite loessoide cuaternare (Holocen superior), care includ depozitele loessoide ale terasei joase, acumulările aluvionare ale luncilor și nisipurile eoliene din regiune. Roca de bază o constituie Levantinul, întâlnit în facies argilos, marnos sau nisipos, de regulă sub adâncimea de 20 m.

#### **4.3. Condiții hidrogeologice**

Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă două strate purtătoare de apă:

- stratul acvifer freatic, cantonat în orizontul nisipos din baza pachetului loessoid, dar și la partea inferioară a stratului de loess;
- stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, de un orizont argilos.

#### **4.4. Condiții climatice**

Din punct de vedere climatic, zona studiată se caracterizează printr-o climă continentală, temperată, cu amplitudine mare a variațiilor sezoniere și precipitații cantitativ reduse.

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.



Temperatura medie anuală este de +11 grade C, iar cantitatea medie de precipitații este de 400 mm/an.

Încărcările date de zăpadă, conform CR 1-1-3 / 2012, încadrează arealul cercetat în zona de calcul a valorii caracteristice pe sol  $s_k = 2,5 \text{ kN/m}^2$ .

Încărcările date de vânt, conform CR 1-1-4 / 2012, cu referire la valorile de referință ale presiunii dinamice a vântului, având interval mediu de recurență de 50 ani, pentru zona studiată este de  $q_b = 0,60 \text{ kPa}$ .

Adâncimea de îngheț este 0,90 m, conform STAS 6054-77.

#### **4.5. Condiții tectonice**

Caracteristicile macroseismice ale terenului, sunt accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0,30g$  cu IMR=225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns,  $T_c=1,0$  secunde.

### **5. STRATIFICAȚIA TERENULUI**

Terenul din amplasamentul studiat, se prezintă plan, cu denivelări ne semnificative și lipsit de eroziuni sau instabilități vizibile.

Lucrările geotehnice executate în amplasamentul studiat, precum și cele executate anterior în zonă, au evidențiat prezența în suprafață a unui strat de umpluturi eterogene neconsolidate și pământ vegetal, având grosimea de 1,0 m. În continuare, se întâlnește un pachet loessoid alcătuit din loess argilos galben, plastic consistent... plastic moale, până la 2,5 m adâncime și loess prăfos galben, puternic umezit, sub această adâncime, plastic moale... plastic curgător. Limita inferioară a acestui orizont a fost interceptată la 7,5 m adâncime.

În bază, se dezvoltă un orizont nisipos, alcătuit din praf nisipos galben, plastic curgător și nisip prăfos galben, curgător, imersat, până la adâncimea de investigare de 8 m. Din studiile consultate, rezultă că stratul de nisip prăfos și nisip fin galben, imersat, se dezvoltă până la cca. 18 m adâncime, după care urmează un orizont argilos impermeabil.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice a fost interceptat la adâncimea de 3,6 m de la cota terenului. Sunt de așteptat oscilații sezoniere ale acestui nivel de  $\pm 0,5...1,0$  m, influențate direct de regimul precipitațiilor.

## 6. CARACTERIZAREA GEOTEHNICĂ A TERENULUI

Analizele de laborator efectuate asupra probelor de pământ prelevate din lucrările geotehnice executate în amplasamentul studiat, precum și din lucrările executate anterior în zonă, au evidențiat următoarele valori ale principalilor indici geotehnici ai pachetului loessoid:

- umiditatea naturală,  $w=21,8...27,1$  %;
- plasticitatea,  $I_p=14,6...15,1$  %,  $I_c=0,13...0,58$ ;
- gradul de umiditate,  $S_r=0,6...0,94$ ;
- greutatea volumică,  $\gamma=17,1...18,5$  kN/m<sup>3</sup> în stare naturală și  $\gamma_d=14,0...14,6$  kN/m<sup>3</sup> în stare uscată;
- porozitatea,  $n=46,4...50,0$  %;
- indicele porilor,  $e=0,87...1,0$  %;
- modul de deformație edometric,  $M_{2-3}=45,45...81,25$  daN/cm<sup>2</sup> în stare naturală și  $M_{i2-3}=36,2...46,51$  daN/cm<sup>2</sup> în stare inundat inițial;
- coeficienții de tasare specifică,  $\varepsilon_{p2}=4,85...5,15$  % (stare naturală),  $\varepsilon_{p2i}=5,36...6,4$  % (stare inundat inițial) și  $\varepsilon_{p3i}=8,63...10,6$  % (stare inundat inițial);
- unghiul de frecare internă,  $\phi=14...16^0$  ;
- coeziunea,  $c=0,05...0,15$  daN/cm<sup>2</sup>;
- tasarea specifică suplimentară prin umezire,  $i_{m3}=0...3,5$  %.

## 7. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Terenul de fundare din amplasamentul studiat, cuprinde sub stratul superficial de umpluturi și sol vegetal, un pachet loessoid umezit, alcătuit din loess argilos și loess prăfos galben, plastic consistent... plastic curgător, până la 7,5 m adâncime, urmat de un orizont nisipos, alcătuit din praf nisipos galben, curgător, imersat, până la adâncimea de investigare.

Nivelul hidrostatic al pânzei freatice a fost interceptat la adâncimea de 3,6 m de la cota terenului. Sunt de așteptat oscilații sezoniere ale acestui nivel de +0,5...1,0 m, influențate direct de regimul precipitațiilor.

Stratul superficial de umpluturi și pământ vegetal, cu conținut ridicat de materii organice, constituie un orizont impropriu pentru fundarea construcției preconizate.



Orizontul loessoid prezintă porozitate ridicată, compresibilitate mare în stare naturală și în stare inundată, valori reduse pentru parametrii rezistenței la forfecare. Aceste caracteristici încadrează terenul din amplasamentul studiat, în categoria terenurilor de fundare dificile.

Pachetul loessoid se prezintă plastic consistent până la cca. 1,5 adâncime, după care consistența scade treptat la plastic moale... plastic curgător, datorită umezirii pământului prin efectul de capilaritate, odată cu apropierea de pânza freatică și prin contactul direct cu aceasta.

Stratul de loess interceptat este sensibil la umezire până la cca. 2 m adâncime și se încadrează în categoria pământurilor sensibile la umezire colapsibile, grupa "A", conform prevederilor normativului NP 125-2010.

În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

| <b>Factorii de avut în vedere</b> |                   | <b>Punctaj</b> |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|
| Condiții de teren                 | Terenuri dificile | 6              |
| Apa subterană                     | Fără epuizmente   | 1              |
| Categoria de importanță           | Normală           | 3              |
| Vecinătăți                        | Fără riscuri      | 1              |
| Total punctaj                     |                   | 11 puncte      |

La total punctaj, se adaugă 3 puncte, corespunzătoare zonei seismice ( $a_g=0,30g$ ), rezultând un număr de 14 puncte, pentru care corespunde categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

| <b>Nr. crt.</b> | <b>Tip de risc geotehnic</b> | <b>Limite punctaj</b> | <b>Categoria geotehnică</b> |
|-----------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 1               | Redus                        | 6...9                 | 1                           |
| 2               | Moderat                      | 10...14               | 2                           |
| 3               | Major                        | 15... 22              | 3                           |

Încadrarea pământurilor interceptate, conform clasificării din STAS 1243, este la tipul de pământ P4. Zona studiată face parte din tipul climateric I, iar regimul hidrologic conform prevederilor STAS 1709/2, este 2b.

Având în vedere natura terenului de fundare, slabele lui caracteristici fizico-mecanice, sarcinile transmise de construcție în teren, poziția ridicată a nivelului hidrostatic și caracterul variabil al acestuia, se recomandă, în vederea fundării halei, îmbunătățirea terenului de fundare după cum urmează.

În amplasamentul construcției preconizate, se va realiza o săpătură generală până la cca. 0,8 m adâncime pentru decaparea stratului superficial de sol vegetal și umpluturi, după care se va continua excavația până la minimum 2,0 m adâncime, în șanțuri perimetrare realizate pe traseul fundațiilor, sau în săpături izolate sub fundațiile stâlpilor. În continuare, sub fundații, se vor așterne perne de material granular în grosime totală de 1,0 m, evazate față de perimetrul fundațiilor, cu o zonă de gardă, având lățimea de minimum 0,7 m. Având în vedere prezența unui teren cu consistență redusă, la cota finală a excavațiilor, primul strat de material granular din pernă, în grosime de 30 cm, se va executa din piatră brută cu dimensiuni recomandate de 50...150 mm, pentru realizarea unui blocaj, care va stabili fundul excavației. În continuare, perna de material granular va fi alcătuită din strate de balast totalizând 70 cm grosime, compactate corespunzător.

Eventualele zone cu umpluturi sau pământ vegetal depistate la execuție, sub cota excavației perimetrare prevăzute, vor fi decapate local, iar gropile rezultate se vor umple cu balast compactat.

Materialul folosit la realizarea pernei de material granular, va avea o granulație continuă și neuniformă ( $U > 15$ ). Frațiunile peste 70 mm, nu vor depăși 15-20 % din volumul total.

Condiția de calitate a compactării umpluturilor din balast, este realizarea unui grad de compactare  $D_{med} = 98\%$  și  $D_{min} = 95\%$  Proctor modificat, pe fiecare strat compactat de 25 cm grosime în stare afânată.

Fundațiile vor fi armate corespunzător, pentru asigurarea unei bune rigidități spațiale.

Se recomandă fundarea pe grinzi continue din beton armat, dimensionate corespunzător, pentru preluarea eforturilor inegale ce pot apărea în structura de rezistență a construcției, datorită unor tasări diferențiate, sau rigidizarea orizontală a fundațiilor izolate, cu grinzi de echilibrare, dimensionate corespunzător.

Nu se va trece la execuția pernelor de balast, decât după recepția naturii terenului de fundare, la cota excavației, de către proiectantul de specialitate.

Pe terenul astfel îmbunătățit, dimensionarea fundațiilor, se va face la o presiune convențională maximă  $p_{conv} = 140$  kPa, la sarcini fundamentale aplicate centric.



Pentru dimensionarea sistemului rutier al platformelor exterioare, căilor de acces auto și pietonale, se va lua în calcul o valoare a modului de elasticitate dinamic  $E_p=80$  MPa și valoarea de calcul  $\nu=0,35$ , pentru coeficientul lui Poisson.

Umpluturile sub pardoseală, se recomandă a se realiza din loess compactat pe strate subțiri, conform tehnologiei pernei de loess, pentru a se realiza o platformă stabilă în timp.

Condiția de calitate a compactării umpluturilor din loess, este realizarea unui grad de compactare  $D_{med}=95$  % și  $D_{min}=92$  % Proctor normal, pe fiecare strat compactat de 25 cm grosime în stare afânată.

Nivelul freatic ridicat ar putea impune realizarea pe timpul executării lucrărilor de excavații și de consolidare a terenului de fundare, a unor epuisme ușoare, realizate cu ajutorul pompelor cu sorb protejat și debit redus.

Sistematizarea verticală a terenului din jurul construcției, va asigura îndepărtarea apelor pluviale și evitarea stagnării acestora pe amplasament. Sistematizarea verticală se va realiza pe o înălțime corespunzătoare pentru asigurarea protecției la îngheț a terenului de fundare și va ține seamă de cotele terenului din amplasament, față de nivelul străzii.

La realizarea lucrărilor de excavație și consolidare a terenului, se vor lua măsuri de evitare a șocurilor puternice, care pot conduce la apariția unor degradări ale construcțiilor învecinate.

Umpluturile în jurul construcției, vor fi realizate din pământ loessoid din zonă, lipsit de bulgări, moloz, pământ vegetal sau alte materiale, compactat la o densitate  $\gamma_{dmin}=16$  kN/m<sup>3</sup>.

În proiectare și execuție, se vor respecta prevederile normativelor NP 125-2010, privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire colapsibile, C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, C 29-85, privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe prin procedee mecanice, C 56-85, privind verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente, precum și alte norme incidente.

Pe parcursul executării lucrărilor, constructorul are obligația de a solicita prezența proiectantului geotehnician pe șantier, la atingerea cotei finale a excavațiilor, pentru verificarea naturii terenului de fundare și ori de câte ori se constată neconcordanțe între prevederile studiului geotehnic și dispunerea stratelor, a caracteristicilor terenului, a nivelului și caracterului apelor subterane.

Trecerea la turnarea fundațiilor este permisă numai după recepția consolidării terenului de fundare cu pernele de material granular prevăzute.

În proiect, se vor prevedea mărci și reperi ficși de tasare, pentru urmărirea comportării în timp a construcțiilor, atât în timpul execuției, cât și în timpul exploatării, conform prescripțiilor normelor tehnice C61-74 și ST 016 -1997.

Încadrarea terenului la săpătură, conform indicatorului Ts-81, este următoarea:

- sol vegetal,
- teren ușor, cat. I-âi;
- loess galben,
- teren mijlociu, cat. a II-a.

ÎNTOCMIT,  
Pr. Giga GHEORGHÎĂ



VERIFICAT,  
Ing. Titi GHEORGHÎĂ

Verificator proiecte atestat MLPTL,  
toate domeniile, cerința Af,  
autorizație nr. 06105







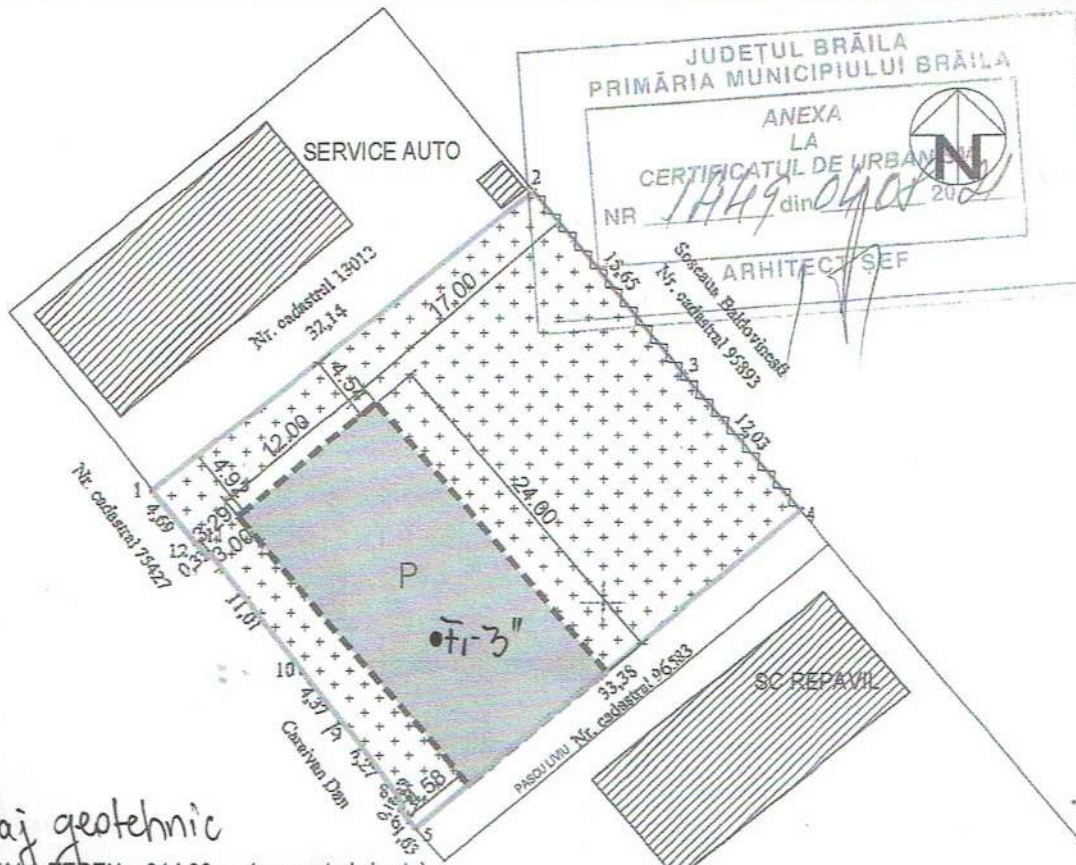


# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Scara 1:500

|                     |                  |                                        |         |
|---------------------|------------------|----------------------------------------|---------|
| Nr. cadastral       | Supraf. masurata | Adresa imobilului                      |         |
| 96796               | 914              | Soseaua Baldovinesci nr. 67 LOT 2 + 69 |         |
| Cartea Funciara nr. | U.A.T            | BRAILA                                 | 42682-2 |

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| O.C.P.I. BRAILA |                |
| Nr.             | RGI 40704/2021 |



JUDETUL BRĂILA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA  
 ANEXA LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 NR. 1949 din 04.01.2021  
 Soseaua Baldovinesci  
 Nr. cadastral 95993  
 ARHITECT SEF

- F Foraj geotehnic
  - S TOTAL TEREN = 914.00mp (masuratori si acte)
  - CONSTRUCTIE PROPUSA  
 - SPATIU COMERCIAL PARTER - SC=SD=288.00mp
  - IMPREJMUIRE PROPUSA - 27.70ml
  - CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
- SC= SD EXISTENT = 0    SC= SD PROPUS = 288.00MP

POT PROPUS = 31.50%  
 CUT PROPUS = 0.31

### A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni                                                                                                          |
|-------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | CC                     | 914            | Imobii imprejmuit gard plasa (1-2), lemn (2-3, 12-1, 5-6), tabla (3 4), si constructio+zidarie (6-7-8-9-10-11-12) |
| TOTAL       |                        | 914            |                                                                                                                   |

### B. Date referitoare la constructii

| Cod   | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni |
|-------|------------|----------------------------------|----------|
| TOTAL |            |                                  |          |

Suprafata totala masurata a imobilului = 914 mp

|                                                                                                                                    |                    |               |                                           |                                                                                                                                              |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br><b>'ARH. MIHAELA PASCU'</b> NR. 784 IN TNA<br><small>ASOCIATIA ARHITECTILOR DIN ROMANIA</small> |                    |               | Beneficiar:<br>PASCU LIVIU SI PASCU BEATA | PROIECT NR.                                                                                                                                  |                   |
| SPECIFICATIE                                                                                                                       | NUME               | SEMNATURA<br> | SCARA<br>1:500                            | Titlu proiect:<br>CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA<br>Jud. Braila, Sos. Baldovinesci, nr.67Lot2+69 | FAZA<br>CU        |
| SEF PROIECT                                                                                                                        | arh. MIHAELA PASCU | Arhitect      | DATA<br>06/2021                           | Titlu planșă:<br>PLAN DE SITUATIE                                                                                                            | PLANSA NR.<br>A02 |
| PROIECTAT                                                                                                                          | arh. MIHAELA PASCU |               |                                           |                                                                                                                                              |                   |
| DESENAT                                                                                                                            | arh. MIHAELA PASCU |               |                                           |                                                                                                                                              |                   |



Aprobat,  
Primar,  
**Viorel Marian DRAGOMIR**  
  
(numele, prenumele și semnătura)

Ca urmare a cererii adresate de Pascu Liviu, cu domiciliul/sediul în județul Brăila, municipiul/orașul/comuna Cazasu, satul Cazasu, sectorul ....., cod poștal ....., Toporasilor nr.12, bl....., sc....., et....., ap....., telefon ....., e-mail ....., înregistrată la nr. 23851/12.08.2021, și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
**Nr. 8 din 2021**

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru  
**CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MAȘINI AGRICOLE**  
**ȘI GARD LA STRADĂ**

Generat de imobilul: Șos. Baldovinești nr. 67 lot 2 + 69, Mun. Brăila  
cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat: la Nord : Imobil cu nr. cad.: 11968, 11970, 1218 / 3, la Sud: str. Oltului, str. Troțușului, la Est: Imobil cu nr. cad.: 88832, 2051, la Vest : str. Magaziilor.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:**

- Zona cu Funcțiuni Mixte "M" - Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban constituit M1

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

Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, grădini; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special.

Utilizări admise cu condiționări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri; restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate; instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;

- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane



- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

#### Utilizări interzise:

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

#### Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă.
- suprafețele minime ale parcelelor: 300 mp.
- să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcții înșiruite.

#### Retragerile față de aliniament:

- pentru situațiile în care există alinieri definite (*aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză*), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

- clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 m.

#### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

- înșiruit ---, cuplat: min. 3,0 metri și izolat: min. 5,0 metri.

#### Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

- înșiruit: min. 5,0 metri, cuplat și izolat: min. 5,0 metri;
- În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ( $D_i = H/2$ ); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Înălțimea maximă la clădirilor: <12 metri, regim de înălțime: P - P+2E.

#### Aspectul exterior al clădirilor:

- la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice;
- în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

#### Spații libere și verzi:

- eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- în grădinile de față ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- pe parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 10% din suprafața totală.

#### Împrejmuiri:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri din care un soclu opac de 0.80 și restul o parte transparentă (metalică sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației);
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.
- funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.



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

- Funcțiune mixtă - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată - adiacent arterelor/ piețelor principale: **M1a P.O.T. maxim = 78%, C.U.T. maxim = 1;**

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

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor - 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80m lățime și 4,20 m înălțime;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

5. Capacitățile de transport admise:

Conform profile stradale anexate la aviz.

- pentru drumurile din zona de studiu pentru care în planșa profile stradale nu există alt detaliu privind categoria de drum se va folosi profilul de la fig.6-6.

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1449 din 04.08.2021.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului vor trebui îndeplinite conform Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/30.12.2010 cât și a Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M nr.156/20.04.2011.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1449 din 04.08.2021.

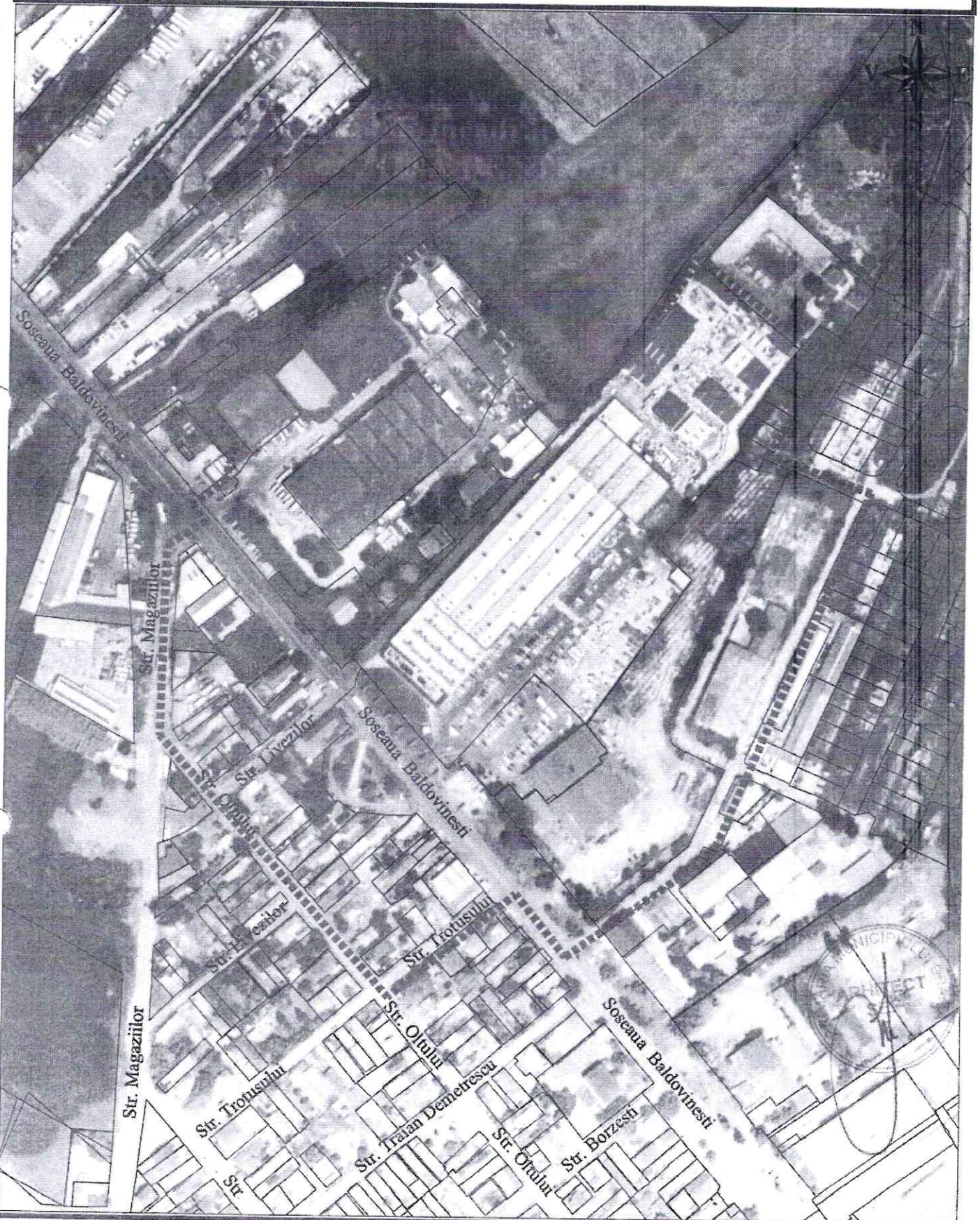
Achitat taxa de 374 lei, conform Chitanței nr. 1007133 PJ din 12.08.2021.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de **24.09.2021**

  
Arhitect șef,  
**Corina Elena Anghelescu**  
.....  
(numele, prenumele și semnătura)



# Plan de incadrare in zona ZONA DE STUDIU



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 8 din 2021  
Conform C.U. nr. 1449 din 04.08.2021  
Solicitant: PASCU LIVIU SI PASCU BEATA

----- - Limita zona de studiu

..... - Limita imobil care a generat PUZ



**Plan de incadrare in  
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRAILA",  
conform etapa IV aprobata prin HCLM nr. 296/2014, in curs de avizare**

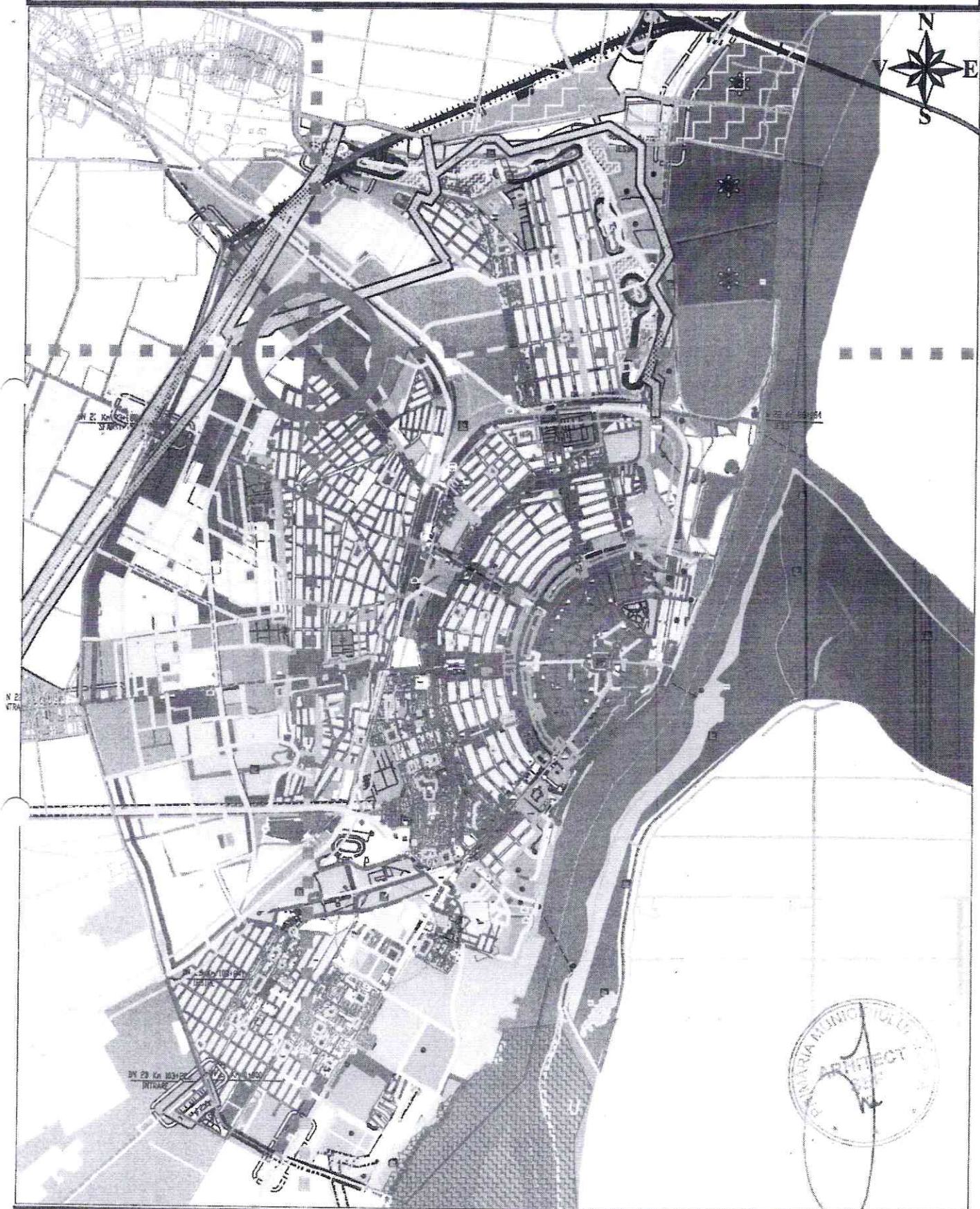
**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL BRAILA**



**Anexa Aviz de Oportunitate nr. 8 din 2021  
Conform C.U. nr. 1449 din 04.08.2021  
Solicitant: PASCU LIVIU SI PASCU BEATA**



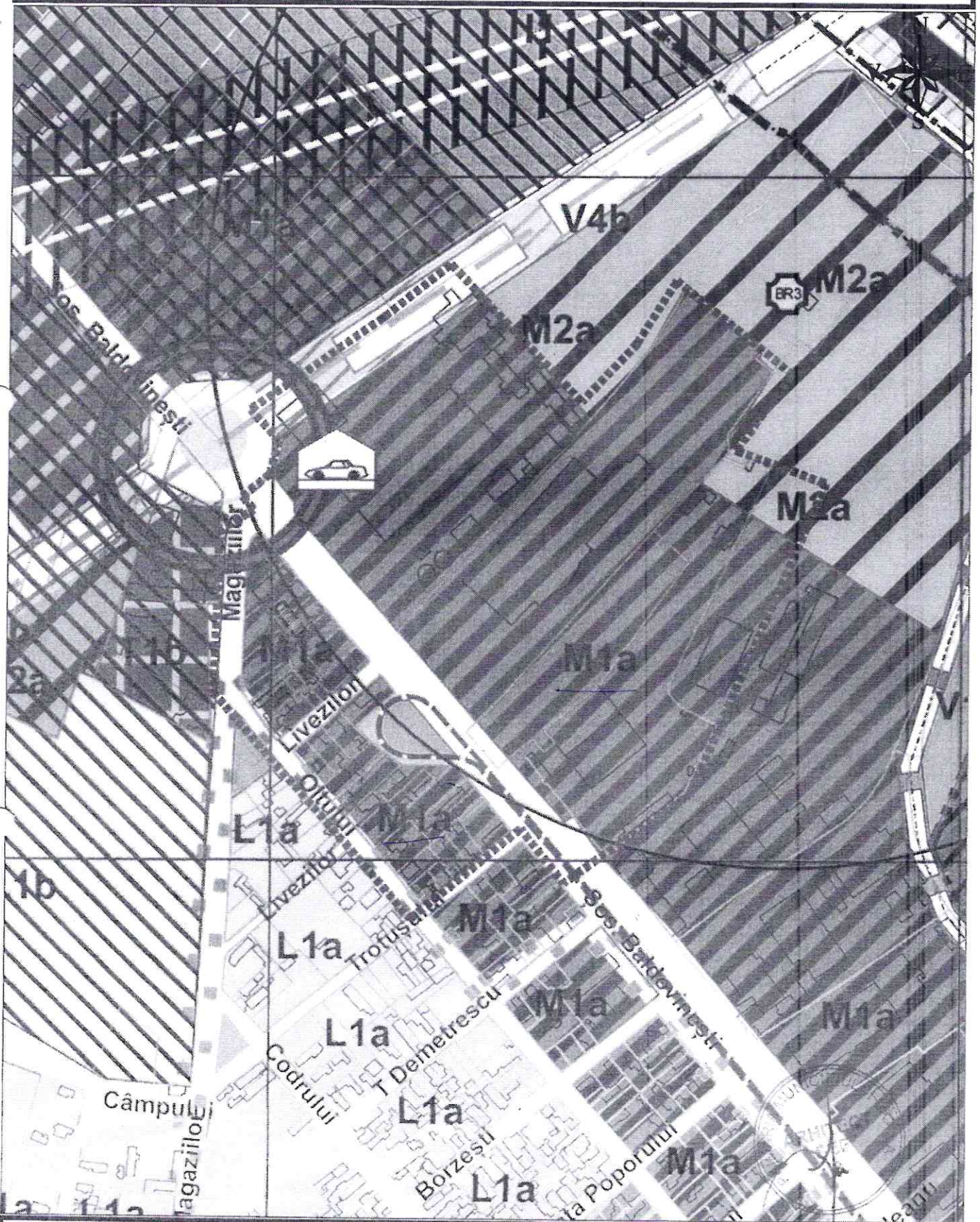
# Plan de incadrare in PUG Municipiul Braila



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 8 din 2021  
Conform C.U. nr. 1449 din 04.08.2021  
Solicitant: PASCU LIVIU SI PASCU BEATA



**Plan de incadrare in  
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRAILA",  
conform etapa IV aprobata prin HCLM nr. 296/2014, in curs de avizare**

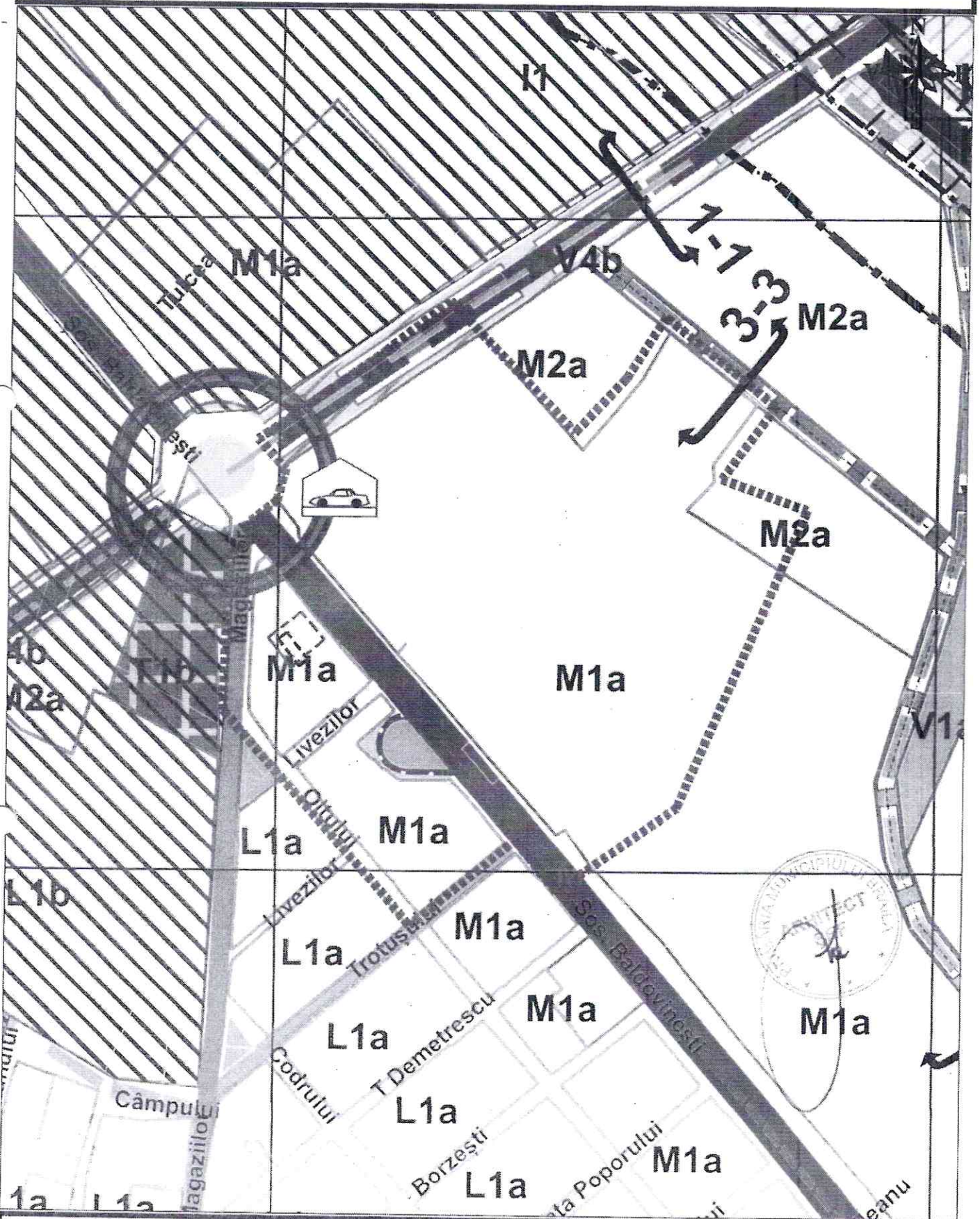


Anexa Aviz de Oportunitate nr. 8 din 2021  
Conform C.U. nr. 1449 din 04.08.2021  
Solicitant: PASCU LIVIU SI PASCU BEATA

▨▨▨▨ - Limita zona de studiu  
- - - - - Limita imobil care a generat PUZ



# Plan de incadrare in zona REGLEMENTARI CIRCULATII



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 8 din 2021  
 Conform C.U. nr. 1449 din 04.08.2021  
 Solicitant: PASCU LIVIU SI PASCU BEATA

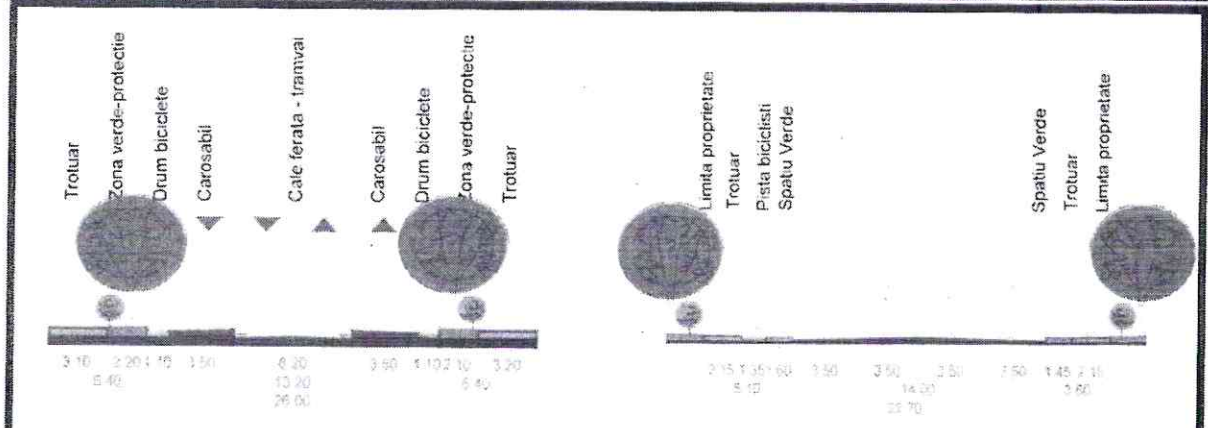
----- - Limita zona de studiu

----- - Limita imobil care a generat PUZ



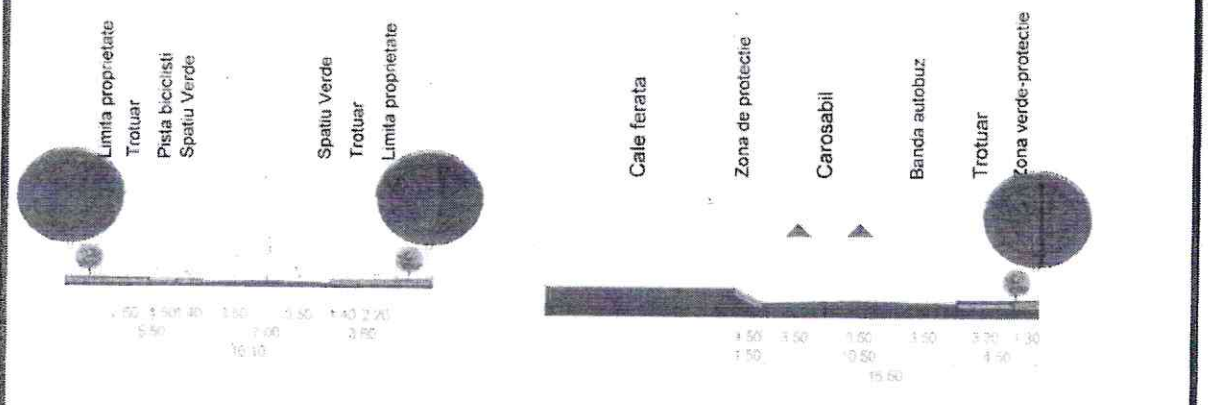
# REGLEMENTARI CIRCULATII

"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRAILA",  
conform etapa IV aprobata prin HCLM nr. 296/2014, in curs de avizare



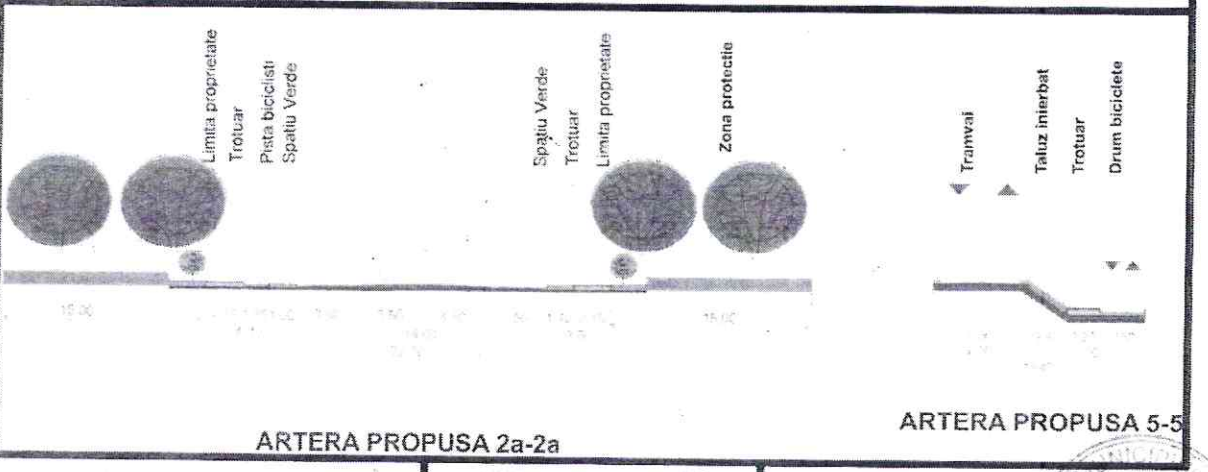
ARTERA PROPUSA 1-1

ARTERA PROPUSA 2-2



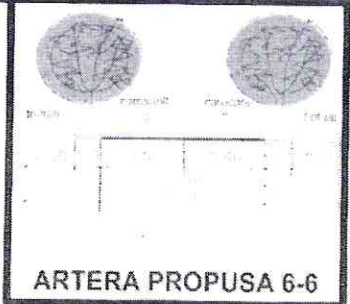
ARTERA PROPUSA 3-3

ARTERA PROPUSA 4-4

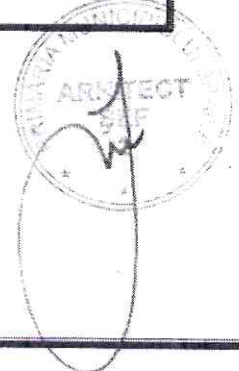


ARTERA PROPUSA 2a-2a

ARTERA PROPUSA 5-5



ARTERA PROPUSA 6-6



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 8 din 2021  
Conform C.U. nr. 1449 din 04.08.2021  
Solicitant: PASCU LIVIU SI PASCU BEATA

PROFILE STRADALE PROPUSE

Obiectiv: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

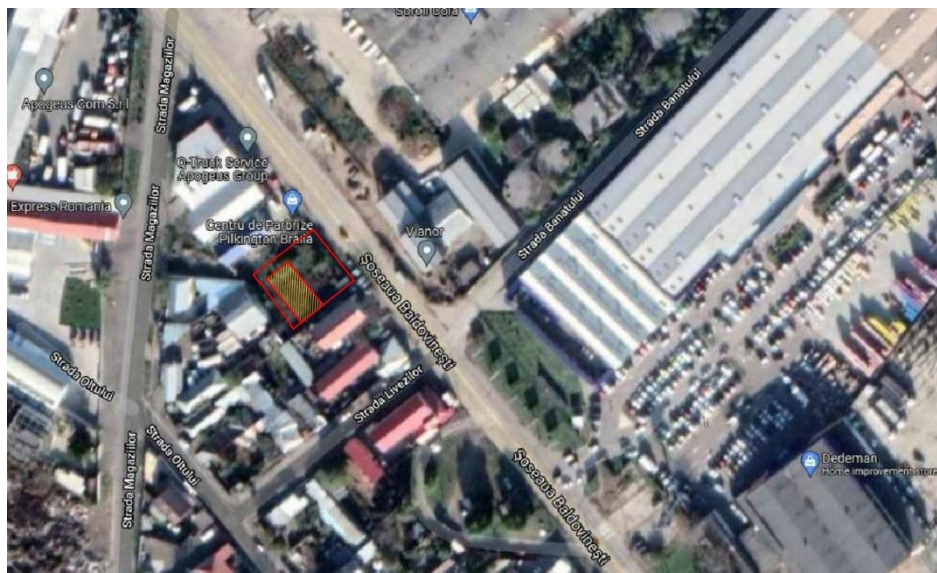
Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### VOL. 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

|              |                                                                              |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Obiectiv:    | CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA |
| Amplasament: | BRAILA, STR. SOS. BALDOVINESTI, NR. 67 LOT 2 + 69                            |
| Beneficiar:  | PASCU LIVIU si PASCU BEATA                                                   |
| Faza:        | P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL                                               |
| Data:        | SEPTEMBRIE 2021                                                              |
| Proiect nr.: | 03/2021                                                                      |
| Intocmit:    | ARH. DIANA ADETU-AVRAMESCU                                                   |
| Sef proiect: | ARH. MARIAN PASCU                                                            |





*Obiectiv:* CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

#### MEMORIU DE PREZENTARE

##### 1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei;
- 1.2 Obiectul lucrarii;
- 1.3 Surse documentare;

##### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Potential de dezvoltare
- 2.3 Incadrare in localitate
- 2.4 Elemente ale cadrului natural
- 2.5 Circulatia
- 2.6 Ocuparea terenurilor
- 2.7 Echiparea edilitara
- 2.8 Probleme de mediu
- 2.9 Optiuni ale populatiei

##### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Concluzii ale studiilor de urbanism elaborate anterior
- 3.2 Prevederi ale P.U.G.
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publica

##### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

**B. PIESE DESENATE**

|                  |                                                           |
|------------------|-----------------------------------------------------------|
| Plansa – U 0     | INCADRARE IN TERITORIU, sc. -                             |
| Plansa – U 1.1   | REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE EXISTENTA, sc. 1:2000 |
| Plansa – U 1.2   | REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE PROPUSA, sc. 1:2000   |
| Plansa – U 2.1   | REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE, sc. 1:2000         |
| Plansa – U 2.2   | REGLEMENTARI URBANISTICE – DETALIERE, sc. 1:500           |
| Plansa – U 2.2.1 | REGLEMENTARI URBANISTICE – DETALIERE, sc. 1:200           |
| Plansa – U 2.3   | PROFIL STRADAL                                            |
| Plansa – U 3     | REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA, sc. 1:2000             |
| Plansa – U 4     | ZONIFICARE – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, sc. 1:2000  |

Intocmit: **ARH. DIANA ADETU-AVRAMESCU**

Sef proiect: **ARH. MARIAN PASCU**



*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

## VOLUMUL 1

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

|                   |                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Denumire proiect: | CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOL SI GARD LA STRADA |
| Amplasament:      | BRAILA, STR. SOS. BALDOVINESTI, NR. 67 LOT 2 + 69                           |
| Beneficiar:       | PASCU LIVIU si PASCU BEATA                                                  |
| Faza:             | P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL                                              |
| Data:             | SEPTEMBRIE 2021                                                             |
| Proiect nr.:      | 03/2021                                                                     |
| Intocmit:         | ARH. DIANA ADETU-AVRAMESCU                                                  |
| Sef proiect:      | ARH. MARIAN PASCU                                                           |

### 1.2 OBIECTUL LUCRARI

#### 1.2.1 ROLUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari specifice pentru o anumita zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din mai multe parcele, acoperind toate sau o mare parte din functiunile de locuire, institutii si servicii, unitati de productie si depozitare, cai de comunicatii, spatii plantate, pentru agrement si sport, destinatie speciala, gospodarie comunala, echipare edilitara.

Acesta are un caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii sau completeaza prevederile acestuia.

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie in urmatoarele situatii:

- o este prevazut intr-un act normativ specific (lege, ordonanta, hotarare);
- o este prevazut in Planul Urbanistic General;

*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplament:* Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

- este solicitat prin Certificatul de Urbanism in vederea parcelarii unui teren pentru construirea de locuinte;
- pentru justificarea unor interventii urbanistice ce nu se inscriu in prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat vor fi preluate in viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localitati.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, fiind insa o faza premergatoare realizarii investitiei. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal figureaza si in planurile de investitii si de dezvoltare ale localitatii sau zonei insa altele nu figureaza, ele urmand a fi inscrite intr-o etapa ulterioara.

### 1.2.2 SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

Prezenta documentatie **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)** a fost solicitata **prin Certificatul de Urbanism nr. 1449 / 04.08.2021**, eliberat de Primaria Municipiului Braila pentru realizarea investitiei: **“ CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA”**

*La adresa: Mun. Braila, sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69*

si se intocmeste la cererea beneficiarilor **PASCU LIVIU si PASCU BEATA**.

In vederea elaborarii prezentului Plan de Urbanistic Zonal, a fost solicitat si obtinut **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 8 din 2021**, emis de Primaria Municipiului Braila, fiind atasat la prezenta documentatie P.U.Z..

Zona studiata prin prezentul P.U.Z. se incadreaza in intravilanul Municipiului Braila, judetul Braila, avand o suprafata totala de 141.827,00 mp si fiind delimitata astfel:

- Nord - Imobil cu nr. cad. 11968, 11970, 1218/3;
- Sud - Strada Trotusului; Strada Oltului;
- Vest - Strada Magaziilor; Strada Constantin Brancoveanu;
- Est - Imobil cu nr. cad. 88832, 2051.

Terenul ce a generat prezentul P.U.Z. este situat in Mun. Braila, sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69, jud. Braila, fiind proprietatea privata a beneficiarilor **PASCU BEATA si PASCU LIVIU**, cu folosinta actuala de curti-constructii. Terenul, inscris in Cartea Funciara nr. 96796 Braila, are o suprafata de 914,00 mp si este delimitat astfel:

- Nord-Est - Soseaua Baldovinești, la 0,00 m fata de aceasta
- Sud-Est - Strada Trotusului; Drum privat acces
- Sud-Vest - Strada Oltului
- Nord-Vest - Strada Magaziilor; Strada Constantin Brancoveanu



*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplsamant:* Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

În prezent, terenul este liber de construcții. La solicitarea beneficiarilor, se propune **construirea unui spațiu comercial** pentru vânzarea unor piese pentru mașini agricole, cu regim de înălțime parter și cu o suprafață construită egală cu cea desfășurată de **288,00 mp**. De asemenea, se propune realizarea împrejmuirii către Sos. Baldovinești.

Lucrările mai sus menționate au la bază Certificatul de Urbanism nr. 1449 / 04.08.2021, eliberat de Primăria Mun. Braila.

Folosința actuală a terenului – proprietate privată: teren curți-construcții

### **1.3 OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.**

Obiectivul prezentului P.U.Z. este acela de **a schimba destinația terenului analizat**, din “LMu – SUBZONA LOCUINTELOR PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN” în Zona cu Funcțiuni Mixte “M” – “SUBZONA MIXTA CORESPUNZATOARE UNUI TESUT URBAN CONSTITUIT M1” – “M1a – Funcțiuni mixte – predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor / pietelor principale”.

De asemenea, se dorește împlinirea următoarelor obiective:

- racordarea la rețelele existente din zonă, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/modernizarea de cai de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții.

### **1.4 SURSE DOCUMENTARE**

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au consultat documentații și proiecte întocmite anterior:

- PUG Municipiul Braila, aprobat;
- Reactualizare PUG și RLU Municipiul Braila, în curs de avizare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000 – indicativ GM – 010 – 2000;
- Documente surse internet;
- GIS – Primăria Braila.

Pentru elaborarea lucrării, au mai fost consultate legislația actuală, STAS-urile și normativele în vigoare.

Obiectiv: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul cuprins in perimetrul P.U.Z. este situat in partea nord-vestica a mun. Braila, pe soseaua Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69.

Zona de studiu se incadreaza in U.T.R. 29 – Lmu – Subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, conform P.U.G. Braila aprobat.

Proprietarii amplasamentului ce genereaza prezentul P.U.Z. propun construirea unui spatiu comercial pentru piese de masini agricole, cu suprafata de 288,00 mp si regim de inaltime parter, cat si construirea unui gard catre strada. Prin acestea, se urmareste exploatarea potentialului de dezvoltare a zonei.

Prin urmare, propunerea de construire a unui spatiu comercial in aceasta zona,, conform obiectului prezentului P.U.Z., vine in ajutorul dezvoltarii armonioase a zonei.

### 2.2 POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Investitia propusa reflecta cerintele si tendintele de dezvoltare ale zonei, propunerea avand influente pozitive la nivelul dezvoltarii zonei, cat si a Municipiului Braila. Realizarea investitiei va crea o imagine favorabila a zonei, a bunastarii cetatenilor si a nivelului de trai, urmata de cresterea veniturilor la bugetul local din impozite si taxe.

### 2.3 INCADRARE IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat pentru obiectivul propus – **“CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA”** se situeaza in **Municipiul Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69, jud. Braila.**

Zona studiata prin P.U.Z. este situata in intravilanul Municipiului Braila, judetul Braila, avand o suprafata **de 141.827,00 mp**. Principalul caracter al zonei este acela de spatii comerciale, de medii si mari dimensiuni, pentru comercializarea cu precadere a unor produse de constructii sau de intretinere a autovehiculelor. Majoritatea constructiilor au un regim de inaltime Parter inalt sau P+1E (parter si etaj), caracterizandu-se des printr-o structura metalica si inchideri perimetrice din panouri sendvis. De asemenea, in zona se intalnesc service-uri auto sau spatii ce deservesc acest domeniu. Accesul propus pe teren, in urma realizarii investitiei, se va realiza pe latura nordica a acestuia, din Soseaua Baldovinesti.

Vecinatatile amplasamentului se prezinta astfel (in conformitate cu “Plan topografic suport pentru PUZ” – intocmit de ing. Iulian Stamate, PFA, atasat).

- Nord-Est                      - Soseaua Baldovinesti, la 0,00 m fata de aceasta
- Sud-Est                        - Strada Trotusului; Drum privat acces
- Sud-Vest                       - Strada Oltului



*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

- Nord-Vest
- Strada Magaziilor; Strada Constantin Brancoveanu

## 2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

---

### 2.4.1 CONDITII GEOMORFOLOGICE

Orasul Braila este situat pe malul stang al Dunarii, la limita nord-estica a Baraganului, incadrandu-se in subunitatea morfologica Terasa Brailei. Relieful este in general monoton, cu denivelari izolate si aflat in panta lina de la vest la est si de la nord la sud, punctele cele mai inalte fiind in centrul Orasului Braila, care domina platforma portului cu o faleza inalta.

### 2.4.2 CONDITII GEOLOGICE

Terasa Brailei prezinta in suprafata depozite loessoide cuaternare, care includ depozitele loessoide ale terasei joase, acumularile aluvionare ale luncilor si nisipurile eoliene din regiune. Roca de baza o constituie Levantinul, intalnit in facies argilos, mamos sau nisipos, de regula sub adancimea de 20m.

### 2.4.3 CONDITII HIDROGEOLOGICE

Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezinta 2 straturi purtatoare de apa:

- o Stratul acvifer freatic, cantonat in nisipurile de la baza loessului;
- o Stratul acvifer de adancime medie, ascensional, identificat in nisipurile si pietrisurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

### 2.4.4 CONDITII CLIMATICE

Din punct de vedere climatic, zona orasului Braila se caracterizeaza printr-o clima continentala, temperata, cu amplitudine mare a variatiilor sezoniere si prin precipitatii cantitativ reduse. Temperatura medie anuala este de +11 grade C, iar cantitatea medie de precipitatii este de 400mm/an. Vantul dominant sufla cu intensitate moderata din directia NE.

### 2.4.5 CONDITII TECTONICE

Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P100-1/2013, sunt acceleratia terenului pentru proiectare  $a=0,30g$  cu  $IMR=225$  ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de control (colt) a spectrului de raspuns  $T_c=1,0$ secunde.

*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

## 2.5 CIRCULATIA

---

### 2.5.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA CIRCULATIEI RUTIERE IN CADRUL ZONEI STUDIATE

Relatiile rutiere ale zonei de studiu cu teritoriul inconjurator se axeaza in principal pe Soseaua Baldovinești, Str. Trotusului, str. Oltului, str. Livezilor, str. Magaziilor, acestea delimitand zona de studiu. Accesul se realizeaza din Sos. Baldovinești, drum care asigura legatura orasului Braila cu Sos. de Centura – 2B.

Principalele probleme ale circulatiei rutiere din zona studiata o reprezinta uzura imbracamintilor carosabile pe sos Baldovinești (cu precadere in dreptul liniei de tramvai). Pana in prezent, s-au desfasurat activitati de asflatare pe strazile secundare din zona.

### 2.5.2 CARACTERISTICI TEHNICE ALE TRAMEI STRADALE

Reteaua stradala a zonei studiate este alcatuita din sos. Baldovinești in nord-est, strada Magaziilor in nord-vest, strada Oltului in sud-vest si str. Trotusului in sud-est.

### 2.5.3 TRANSPORT IN COMUN

Transportul in comun in zona se realizeaza de catre Braicar Braila, prin autobuze si tramvaie care fac legatura cu restul zonelor din oras. Cele mai apropiate statii din zona se gasesc pe soseaua Baldovinești – fiind deservite de 3 linii de transport in comun – autobuz: Linia 5, Linia 13 si Linia 35.

### 2.5.4 PARCARI

Zona studiata nu dispune de locuri de parcare special amenajate, parcarea autovehiculelor facandu-se fie in interiorul loturilor, fie pe trotuar. Ocazional, se observa parcarea autovehiculelor pe banda 1 de circulatie a Sos. Baldovinești, dar in cea mai mare parte, acestea au ocupat zona de trotuar neamenajat.

## 2.6 OCUPAREA TERENURILOR

---

### 2.6.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- Locuire individuala si colectiva
- Servicii
- Spatii de comert
- Circulatii (in principal carosabil si pietonal).



*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

### 2.6.2 RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

In urma propunerii prezentului P.U.Z., nu vor aparea probleme de relationare in ceea ce priveste functiunile zonei. Mentionez ca langa constructia nou propusa exista in prezent alte service...etc.

### 2.6.3 IDENTIFICARE TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona studiata prin P.U.Z. cuprinde terenuri aparținand persoanelor fizice sau juridice si terenuri proprietate publica de interes local.

### 2.6.4 GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este mediu, acesta din urma reprezentand aproximativ 20% - 30% din totalul zonei de studiu.

In prezent, terenul analizat prin P.U.Z. este liber de constructii, procentul de ocupare al terenului la sol (P.O.T.) fiind 0,00 % iar coeficientul de ocupare (C.U.T.) este, de asemenea, 0.00.

### 2.6.5 ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

In ceea ce priveste aspectul calitativ al fondului construit, atat in zona studiata cat si in vecinatatea acesteia, este specific mediul urban, cu caracter comercial, cu un regim de inaltime preponderent Parter inalt si P+1E. Din punct de vedere al planimetriei, predomina cladirile de forma dreptunghiulara (regulata).

Zona este caracterizata de constructii cu o vechime redusa, acestea fiind realizate in mare parte din structura metalica si panouri sendivs pentru inchieri perimetrare si invelitoare. Orientarea generala a cladirilor este cu latura lunga / scurta / paralele cu strada, accesul fiind vizibil din strada.

### 2.6.6 EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

In zona studiata precum si in vecinatati nu exista riscuri naturale.

### 2.6.7 PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Uzura imbracamintilor carosabile;
- Datorita parcelarului vechi, loturile zonei sunt inguste si locuintele existente foarte apropiate, devenind astfel o zona de risc din punct de vedere al securitatii la incendiu.
- Lipsa zonelor de parcare pentru spatiile de comert / servicii.

*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

## 2.7 ECHIPAREA EDILITARA

---

In zona de studiu sunt identificate urmatoarele rețele edilitare:

- Retea de apa si canalizare;
- Retea de energie electrica;
- Retea de gaz metan de joasa presiune;
- Retea de televiziune si internet.

## 2.8 PROBLEME DE MEDIU

---

Se va asigura in consecinta un raport optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi, asigurand un mediu de viata sigur. Interventiile propuse in cadrul zonei studiate, in vederea rezolvării problemelor de circulatie si de echipare edilitara, nu vor prezenta riscuri pentru zona.

In prezen, terenul ce face obiectul documentatiei este ocupat de vegetatie spontana.

## 2.9 OPTIUNI ALE POPULATIEI

---

Documentatia a fost supusa procedurii privind dezbaterea si consultarea populatiei conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR

---

Amplasamentul cuprins in perimetrul P.U.Z. este situat in partea nord-vestica a Municipiului Braila, sos. Baldovinești, nr. 67 lot 2 + 69, jud. Braila.

Zona de studiu se incadreaza in U.T.R. 29 – Lmu – Subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, conform P.U.G. Braila aprobat.

Indici urbanistici – U.T.R.29: P.O.T. max. 65,00%  
C.U.T. max. 0.80

### 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

---

Amplasamentul cuprins in perimetrul P.U.Z. este situat in partea centrala a Mun. Braila, sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69, jud. Braila.

Zona de studiu se incadreaza in U.T.R. 29 – Lmu – Subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban, conform P.U.G. Braila aprobat.

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. are destinatia de teren curti-constructii in intravilanul Mun. Braila, functiunea predominanta a zonei fiind de locuire, conform P.U.G. in vigoare.

Propunerea de construire a unui spatiu comercial pentru piese de masini agricole de pe amplasamentul prezentului P.U.Z. vine in ajutorul dezvoltarii zone, in continuarea specificului



*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

comercial al acesteia, accentuand tendinta de dezvoltare a serviciilor si a comerțului din zona, cu scopul de a crea noi facilitati pentru locuitorii zonei si ai orasului.

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

---

Cadrul natural permite dezvoltarea construirii obiectivelor propuse, cu conditia respectarii prevederilor speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum si asigurarea evitarii factorilor poluanti din zona.

Se va asigura in consecinta un raport optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. In acest scop, pe amplasament se va amenaja un spatiu verde - , asigurand un mediu de viata sigur si armonios.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

---

Terenul pe care urmeaza a se construi un spatiu comercial pentru piese de masini agricole are acces direct din Soseaua Baldovinesti. Pentru reglementarea circulatiei, se propun urmatoarele interventii:

- Accesul / iesirea de pe lot a masinilor catre amplasament / strada va avea 4,00 m.

In fata amplasamentului se va moderniza accesul si se vor monta semne de circulatie de STOP si OBLIGATORIU LA DREAPTA pentru persoanele ce vor iesi de pe lot, acestea acordand prioritate tuturor participantilor la trafic.

### 3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

---

La solicitarea beneficiarilor – Pascu Liviu si Pascu Beata – s-a intocmit proiectul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru “ **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**”, in Mun. Braila, sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69, jud. Braila, terenul apartinand beneficiarului persoana privata, cu folosinta actuala de curti-constructii.

Funcțiunile din zona studiată se vor actualiza față de situația existentă deoarece există construcții în care se desfășoară altă activitate față de cea de locuire, în principal subzona de locuire nu va fi afectată, excepție făcând amplasamentul pe care urmează a se construi acest spațiu comercial pentru piese de mașini agricole, în suprafața construită egală cu cea suprafața desfășurată de 288,00 mp. Amplasamentul ce a generat prezentul P.U.Z. are o suprafață de 141.827,00 mp .

Clădirea nouă se va racorda la utilități, conform avizelor de specialitate.







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

Funcțiunile din zona studiată, evidențiate și în planșa U2 – “Reglementari urbanistice – Zonificare”, se prezintă astfel:

Obiectiv: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

| <b>BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU</b>                                         |                                                                                                             |                                             |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|
| FUNCTIUNI<br>(EXISTENTE / PROPUSE)                                                |                                                                                                             | EXISTENT                                    | PROPUS        |
|                                                                                   |                                                                                                             | mp<br>%                                     | mp<br>%       |
|  | SUBZONA M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACC. MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA | -                                           | 121.372,00 mp |
|                                                                                   |                                                                                                             | -                                           | 85,60%        |
|  | CAI DE COMUNICATII (CIRCULATII AUTO, PIETONALE SI SPATII VERZI AFERENTE ACESTORA)                           | 20.455,00 mp                                | 20.455,00 mp  |
|                                                                                   |                                                                                                             | 14,40%                                      | 14,40%        |
|  | ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE                                                             | 18.678,00 mp                                | -             |
|                                                                                   |                                                                                                             | 13,17%                                      | -             |
|  | SERVICII, DEPOZITARE, MICA INDUSTRIE                                                                        | 39.850,00 mp                                | -             |
|                                                                                   |                                                                                                             | 28,10%                                      | -             |
|  | INDUSTRIE                                                                                                   | 35.000,00 mp                                | -             |
|                                                                                   |                                                                                                             | 24,67%                                      | -             |
|  | COMERT, SERVICII, BIROURI                                                                                   | 27.844,00 mp                                | -             |
|                                                                                   |                                                                                                             | 16,66%                                      | -             |
| <b>ZONA DE STUDIU</b>                                                             |                                                                                                             | <b>141.827,00 mp - 100%</b>                 |               |
| <b>TEREN CE A GENERAT P.U.Z.</b>                                                  |                                                                                                             | <b>914,00 mp - 0,64%</b>                    |               |
| <b>INDICI URBANISTICI CF. P.U.G. APROBAT</b>                                      |                                                                                                             | <b>INDICI URBANISTICI CF. P.U.Z. PROPUS</b> |               |
| CRT.                                                                              | U.T.R. 29                                                                                                   | CRT.                                        | U.T.R. 29     |
| P.O.T.                                                                            | 65,00 %                                                                                                     | P.O.T.                                      | 78,00 %       |
| C.U.T.                                                                            | 0,80                                                                                                        | C.U.T.                                      | 1             |
| <b>BILANT PROPUS - AMPLASAMENT STUDIAT, S teren=914,00 mp</b>                     |                                                                                                             |                                             |               |
|                                                                                   | <b>EXISTENT</b>                                                                                             | <b>PROPUS</b>                               |               |
| Sc                                                                                | 0,00 mp                                                                                                     | 288,00 mp                                   |               |
| Sd                                                                                | 0,00 mp                                                                                                     | 288,00 mp                                   |               |
| P.O.T.                                                                            | 0,00 %                                                                                                      | 31,50 %                                     |               |
| C.U.T.                                                                            | 0,00                                                                                                        | 0,31                                        |               |

| <b>BILANT SUPRAFETE - SITUATIE PROPUSA</b> |           |        |
|--------------------------------------------|-----------|--------|
| Categ. de folosinta - CURTI CONSTRUCTII    |           |        |
|                                            | SUPRAFETE |        |
| TEREN                                      | 941,00 mp | 100%   |
| SPATIU VERDE                               | 130,00 mp | 13,80% |
| ALEI PIET./CAROSABILE                      | 493,00 mp | 51,70% |
| SPATII PARCARE                             | 30,00 mp  | 3,00%  |
| Sc - SUPRF. CONSTR.                        | 288,00 mp | 31,50% |



*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

### **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

---

#### **3.6.1 ALIMENTAREA CU APA**

Alimentarea cu apa a obiectivului ce se va realiza pe amplasamentul studiat se va face prin bransarea la reseaua existenta din Soseaua Baldovinesti.

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

#### **3.6.2 CANALIZAREA**

Pentru realizarea retelei de canalizare se propune bransarea la reseaua existenta din Soseaua Baldovinesti.

#### **3.6.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

Pentru realizarea retelei de energie electrica se propune bransarea la reseaua existenta din Soseaua Baldovinesti.

#### **3.6.4 ALIMENTAREA CU GAZ**

Zona studiata dispune de retea de gaz metan de joasa presiune.

Pe amplasamentul studiat se va face bransarea la reseaua existenta din Sos. Baldovinesti.

#### **3.6.5 TELECOMUNICATII**

In zona studiata se gasesc retele de televiziune si internet.

#### **3.6.6 GOSPODARIE COMUNALA**

Deseurile menajare din cadrul amplasamentului se vor sorta si depozita in interiorul parcelei, in europubele acoperite, de unde vor fi ridicate si transportate de societati cu care Primaria incheie contract, la statie de transfer stabilita.

Toate utilitatile vor fi racordate la cele existente din Soeaua Baldovinesti.

### **3.7 PROTECTIA MEDIULUI**

---

Din punct de vedere al functiunii si al activitatilor ce se desfasoara in zona studiata, nu rezulta elemente care sa modifice factorii de mediu.

Apele meteorice de pe amplasament se vor directiona catre spatiile verzi si catre rigolele proiectate in acest sens.

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele ecologice, in locuri special amenajate, de unde vor fi preluate periodic pe baza unor contracte de prestari servicii, de societati specializate.

In ceea ce priveste spatiul verde amenajat pe amplasament, acesta va ocupa un procent de 13,80 % pentru functiunea de spatiu comercial.

Se vor reface plantatiile de alinimanet in zonele unde este necesara aceasta interventie.

Obiectiv: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In zona studiata si adiacent acesteia, s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- o Terenuri proprietate privata de interes local;
- o Terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice.

### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

De asemenea, s-au respectat prevederile P.U.G. Mun. Braila, P.U.Z. “Dezvoltarea Teritoriului Intercomunitar Braila – Chiscani – Cazasu – Vadeni si cresterea capacitatii de transport a drumului colector de centura al Municipiului Braila, in vederea fluidizarii traficului catre podul peste Dunare”, aprobat prin HCLM nr. 593 din 29.10.2020, Codul Civil, R.L.U., Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, H.G. 525/96 si legislatia in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata si se va integra in Planul Urbanistic General al. Mun. Braila.

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

Valorificarea prezentei documentatii in faza P.U.Z. presupune elaborarea in continuare de documentatii pentru obtinerea autorizatiei de construire si de executie.

Prin investitia propusa se va crea o imagine favorabila a zonei, a bunastarii cetatenilor si a nivelului de trai, urmata de cresterea veniturilor la bugetul local din impozite si taxe.

Intocmit: **ARH. DIANA ADETU-AVRAMESCU**

Sef proiect: **ARH. MARIAN PASCU**





Obiectiv: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

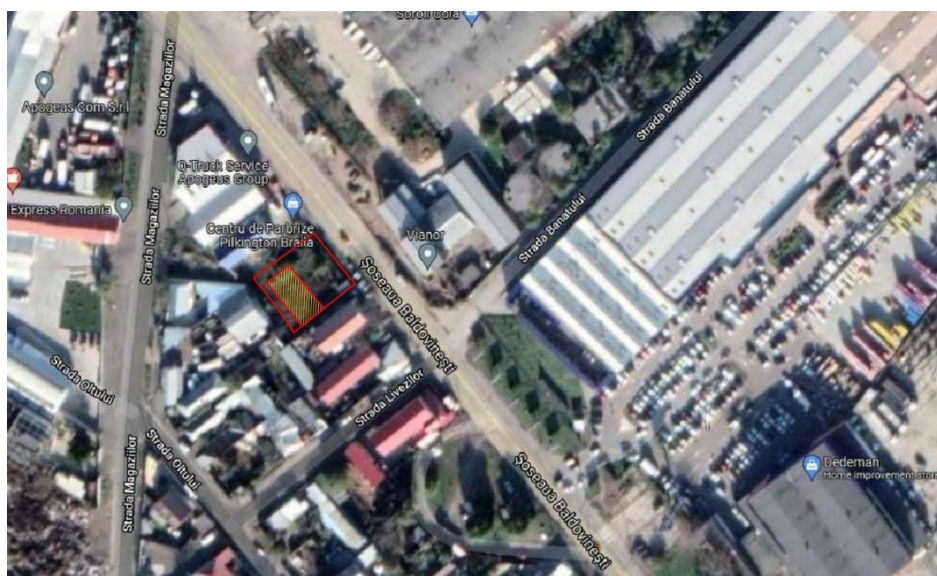
Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### VOL. 2 – REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ( R.L.U. )

|              |                                                                              |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Obiectiv:    | CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA |
| Amplasament: | BRAILA, STR. SOS. BALDOVINESTI, NR. 67 LOT 2 + 69                            |
| Beneficiar:  | PASCU LIVIU si PASCU BEATA                                                   |
| Faza:        | P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL                                               |
| Data:        | SEPTEMBRIE 2021                                                              |
| Proiect nr.: | 03/2021                                                                      |
| Intocmit:    | ARH. DIANA ADETU-AVRAMESCU                                                   |
| Sef proiect: | ARH. MARIAN PASCU                                                            |



*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM – R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., il intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z. Prescriptiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau Regulamentul de Urbanism aprobat si Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000, precum si reglementarile cuprinse in P.U.G. si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.

### **2. BAZA LEGALA**

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. "Construire spatiu comercial – piese pentru masini agricole si gard la strada" in Mun. Braila, str. Soseaua Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69 au stat, in principal, urmatoarele reglementari:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000";
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizata la data de 1 ianuarie 2012;
- Constituția României;



*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

- Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul ANCPPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

### 3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal - **“CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA”**, are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului studiat .

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa **U2.1, U2.2** - reglementari urbanistice, acest perimetru studiat se afla in intravilanul municipiului Braila, apartine **U.T.R. 29** categoria de folosinta **“curti constructii”** si se desfasoara pe o suprafata de **914,00 mp**.

*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

#### R.L.U. SE APLICA:

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor.

De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Prezenta documentație are ca obiect definirea unei zone mixte de servicii, locuire și funcțiuni complementare pentru construirea unui spațiu comercial pentru piese de mașini agricole în mun. Braila, aflată în zona de nord-vest a orașului și anume pe sos. Baldovinești, nr. 67 lot 2 + 69.

Terenul în suprafața de **914,00 mp** ce a generat prezentul PUZ- ul este în proprietatea beneficiarilor persoane private **Pascu Liviu și Pascu Beata**;

Terenul este intravilan, categoria de folosință „curți-construcții”;

Suprafața propusă de studiu este de **141.827,00 mp**, conform **Avizului de Oportunitate nr. 8 din 2021**.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea terenului pentru posibilitatea construirii unui spațiu comercial;
- racordarea la rețelele existente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului - POT, coeficientul de utilizare a terenului - CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

Accesul pe amplasamentul pe care se dorește construirea unui spațiu comercial pentru piese de mașini agricole se va realiza pe latura nordică a acestuia, din Soseaua Baldovinești.



*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

4.1 Pe teritoriul studiat aferent P.U.Z., este permisa autorizarea construirii conform Legii nr. 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare.

4.2 Se interzice amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte negative asupra mediului.

4.3 In perimetrul P.U.Z., nu se vor realiza obiective noi care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

4.4 Procesul de colectare si evacuare a deseurilor menajere din zonele de locuit se va realiza avand in vedere normele si legislatia in vigoare.

4.5 Se va asigura, in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

5.1 Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P100-1/2013, sunt acceleratia terenului pentru proiectare  $a_{g,0.30g}$  cu  $IMR=225$  ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani. iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns,  $T_c=1,0$  secunde.

5.2 Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezinta 2 straturi purtătoare de apa:

- Stratul acvifer freatic, cantonat in nisipurile de la baza loessului;

- Stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat in nisipurile si pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

5.3 In conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

5.4 Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

## **6. REGULI DE AMPLASARE, RETRAGERI MINIME OBLIGATORII SI VALORILE MAXIME P.O.T. / C.U.T.**

6.1 Pentru fiecare zona functionala se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

### **ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

6.2 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor de orientare fata de punctele cardinale.

6.3 In cazul constructiilor de locuinte, se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

6.4 Aliniamentul reprezinta limita de demarcatie intre terenul apartinand domeniului public si cel privat.

6.5 Conform prevederilor art. 23 – R.G.U., se vor respecta urmatoarele:

- Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

a) în cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;

b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisă numai daca se respectă coerența si caracterul fronturilor stradale.

- În ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERIALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

6.6 Retragerile fata de limitele laterale si fata de limitele posterioare conform Codului Civil.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

7.1 Pentru fiecare parcela unde se vor propune constructii noi, este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil.

### **ACCESE PIETONALE**

7.2 Accesele pietonale vor fi conforme astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii, conform prevederilor NP 051. Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampa, etc.).



**Obiectiv:** CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

**Amplasament:** Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

**Beneficiari:** PASCU LIVIU si PASCU BEATA

### ACCESE AUTO

7.3 Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea panta maxima de 18%.

### PARCAJE

7.4 Parcajele se vor realiza in incinta proprietatilor, conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (actualizat până la data de 30 decembrie 2014).

7.5 Garajele se vor amplasa pe limita de proprietate, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului lateral.

7.6 Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

8.1 Racordarea la retele tehnico edilitare se va realiza la cele existente din zona;

8.2 Lucrarile de racordare si de bransare la retea publică se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;

8.3 Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

9.1 Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protectiei civile.

9.2 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U. - sectiunea 4 - art.30,31,32.

9.3 Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.**

10.1 Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectie a mediului. Se va tine seama de marimea si functiunea dominanta a zonei in care este amplasata constructia.

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

10.3 Se propune un caracter unitar al imprejmuirilor astfel:

- Imprejmuirea va avea o inaltime de max. 2,5m, poate fi formata dintr-un soclu opac din zidarie de 0,20 – 0,90 m iar partea superioara va fi transparenta.

*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### 11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE (ZONE FUNCTIONALE; UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA; SUBZONE TERITORIALE)

Zonele functionale propuse pe amplasamentul studiat sunt puse in evidenta in plansele de REGLEMENTARI din prezenta documentatie.

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone si subzone functionale:

##### 11.1 ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

- **Subzona M1a** – functiuni mixte, predominant servicii si comert, cu acc. Mare si reprezentativitate ridicata. In cadrul acestei subzone (M1a) se propune construirea unui spatiu comercial pentru vanzarea pieselor de masini agricole, cu o suprafata de 914,00 mp si regim de inaltime parter.

##### 11.2 ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE – C

- **Subzona Cr** – cai de comunicatie rutiera.



*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplament:* Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

## IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

**M1a – ZONA MIXTA: Functiuni mixte – predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata – adiacent arterelor / pietelor principale**

### CAPITOLUL I: GENERALITATI

#### ART. 1 – CARACTERUL ZONEI

Zona mixta M1 se caracterizeaza printr-un puternic dinamism, atat la nivel functional cat si spatial, urmare a unei dinamici accentuate si la nivel economic. Aceasta este determinata de un parcellar in cea mai mare parte construit / stabil, cu tendinta de subimpartire a loturilor – mai ales in situatia in care acestea au deschideri la o circulatie importanta. Ca structura spatiala, zona mixta se prezinta sub doua mari tipuri caracteristice: a) tipul linear, cu caracter comercial si de servicii de-a lungul arterelor carosabile si b) tipul enclava, dezvoltate in jurul unui nucleu comercial preexistent, in zonele de vad ale cartierelor.

#### ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

- **Subzona M1a** – Subzona functiunilor mixte – predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata, adiacent arterelor / pietelor principale.

### CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART. 3 – UTILIZARI ADMISE

In subzona **M1a** sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special.

*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinessti, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

#### **ART. 4 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

In subzona **M1a** sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- in zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) ;
  - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire ;
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp ;
  - să implice maximum 5 persoane ;
  - să aibă acces public limitat (ocazional);
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală ;
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

#### **ART. 5 – UTILIZARI INTERZISE**

In subzona **M1a** se interzic urmatoarele utilizari:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de arta urbana, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural.
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto si curatare auto cu capacitate de peste 5 masini;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare si producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.



*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

### CAPITOLUL III: CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

#### ART. 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - suprafața minimă a parcelei - 300 mp;
  - să aibă front la stradă min. 18m pentru constructii dispuse izolat/cuplat, 12m pentru constructii insiruite.
  - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- pentru parcele cu suprafața cuprinsa între 300 mp și 1000 mp, autorizarea construcțiilor se face doar pe baza de PUD, cu excepția autorizării de locuințe rezidențiale;
- pentru parcele existente pentru care se solicită construirea de locuințe sau clădiri cu funcțiuni complementare acestora, se consideră construibile terenurile ce îndeplinesc cumulativ condițiile din RGU;
- în cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m, în cazuri excepționale, atunci când nu se poate obține acordul vecinilor pentru cuplarea la calcan și prin P.U.D. se arată că nu există o altă soluție arhitecturală, se admite ca noile locuințe să poată fi autorizate respectând prevederile Codului Civil (distanța de 0,6m față de limita lătară a parcelei).

#### ART. 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de min. **5,0m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **25 m**.

#### ART. 8 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- conform Codului Civil, art. 612 (se va lăsa o distanță de minim 0,60 m față de linia de hotar) și conform normelor în vigoare, numai în cazul parcelelor existente, pentru care se solicită construirea locuințelor rezidențiale cu funcțiuni complementare;
- minim 3,00 m față de limitele laterale și minim 5,00m față de limita posterioară. Pentru retragerile mai mici de 3,00 m prevăzute în prezentul RLU, se va solicita acordul vecinului cf. Cod Civil.

#### ART. 9 – AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACELASI LOT

- în cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ( **$D=H/2$** ); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **6.00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

**Obiectiv:** CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

**Amplament:** Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

**Beneficiari:** PASCU LIVIU si PASCU BEATA

#### ART. 10 – CIRCULATII SI ACESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **min. 3,5 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.

#### ART. 11 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

#### ART. 12 – ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

|     | Hmax global la nivel de utr<br>Metri ( <i>etaje</i> ) | Lățimea străzii între<br>aliniamente(m) / profile<br>standard actuale | Hmax. diferențiat<br>( <i>etaje</i> ) |
|-----|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| M1a | 40 (P+10)                                             | < 12,00 metri                                                         | P-P+2                                 |
|     |                                                       | 12,01 - 14,00                                                         | P+2-P+3                               |
|     |                                                       | 14,01 - 24,00                                                         | P+3-P+5                               |
|     |                                                       | 24,01 - 32,00                                                         | P+5-P+7                               |
|     |                                                       | 32,01 – 37,00                                                         | P+7 P+9                               |
|     |                                                       | 37,01 – 40,00                                                         | P+10                                  |

**M1a** - se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiții:

- o la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45o la acesta
- o la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi



**Obiectiv:** CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

**Amplsamant:** Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

**Beneficiari:** PASCU LIVIU si PASCU BEATA

- retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45o la acesta
- o în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea

#### **ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice
- în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

#### **ART. 14 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.

- **alimentarea cu apa și canalizarea:**
  - toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
  - urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
  - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
  - se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;
  - se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- **alimentarea cu energie electrică**
  - toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
  - în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală.
- **telecomunicații:**
  - se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
  - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
  - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- **sisteme de încălzire și termoficare:**
  - se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare;
  - pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.
- **alimentarea cu gaze naturale:**

**Obiectiv:** CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA

**Amplament:** Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

**Beneficiari:** PASCU LIVIU si PASCU BEATA

- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.
- **evacuarea deșeurilor :**
  - fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
  - se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

#### ART. 15 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- este interzisă eliminarea arborilor maturi (peste **4.00 metri înălțime** și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**) cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice **minim 40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca **minim 75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

| Tip de funcțiune componentă a subzonei M1                  | Spațiu plantat suprafața minimă |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică | 10% din suprafața parcelei      |
| culte                                                      | 50% din suprafața parcelei      |
| sănătate                                                   | 10-15mp/bolnav                  |
| învățământ                                                 | 15% din suprafața parcelei      |
| turism                                                     | 25% din suprafața parcelei      |
| locuire                                                    | 15% din suprafața parcelei      |

#### ART. 16 – IMPREJMUIRI

- spre spațiul public, împrejmirile vor avea înălțimea maximă de **2,20 m** din care **0,80 m** un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).
- Împrejmirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea **max.2,20 m**.
- Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.



*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

#### CAPITOLUL IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

##### ART. 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

|            |     |
|------------|-----|
| <b>M1a</b> |     |
| P.O.T. max | 78% |

##### ART. 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

|            |   |
|------------|---|
| <b>M1a</b> |   |
| C.U.T. max | 1 |

## V. PRESCRIPTII PENTRU ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE - C

#### CAPITOLUL I: GENERALITATI

##### ART. 1 – CARACTERUL ZONEI

Caracterul zonei transporturilor este corelat pe de o parte cu necesitatea eficientizării tehnice a deplasărilor prin conformarea și funcționalizarea tuturor amplasamentelor acestor subzone într-un sistem coerent și, pe de altă parte, este obligat să răspundă cerinței estetice, întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele cai de acces rutier, feroviar și naval.

Întrucât terenul aferent acestei subzone este în cea mai mare parte domeniul public sau domeniul privat al municipiului Braila, caracterul și gradul de omogenizare al acestei subzone reflectă în cea mai mare măsură eficiența și capacitatea administrației publice.

##### ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona este constituită din următoarele unități teritoriale de referință:

- **Subzona Cr** – cai de comunicație rutieră;
- **Subzona Crp** – cai de comunicație rutieră propusă.

#### CAPITOLUL II: UTILIZARE FUNCTIONALA

##### ART. 3 – UTILIZARI ADMISE

În subzona **Cr**, **Crp** sunt admise următoarele utilizări:

- spații pentru circulația rutieră și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor, în intravilan;
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor,

*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinesti, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

- necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- circulații carosabile și pietonale;
  - circulații velo și parcaje aferente pentru biciclete;
  - parcaje pentru salariați și pentru călători.

#### **ART. 4 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

În subzonele **Cr, Crp** sunt admise cu conditionari următoarele utilizari:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;

spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 și Anexă Nr. 5: Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane Indicativ P 132-93; Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme - indicativ NP 24 - 1997.

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
  - să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

#### **ART. 5 – UTILIZARI INTERZISE**

În subzonele **Cr, Crp** se interzic următoarele utilizari:

- Orice utilizare, altele decât cele admise la art. 3 și art. 4.

### **CAPITOLUL III: CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

#### **ART. 6 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform normelor în vigoare.

#### **ART. 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- conform art. 23 din R.G.U.;
- se admite micșorarea retragerii minime față de aliniament doar dacă astfel se respectă o caracteristică a străzii respective, evidentă pe toată lungimea străzii.

#### **ART. 8 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE LOTURILOR**

- conform Codului Civil și normelor în vigoare;



*Obiectiv:* **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

*Amplasament:* Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

*Beneficiari:* PASCU LIVIU si PASCU BEATA

#### **ART. 9 – AMPLASAREA CLADIRILOTR PE ACELASI LOT**

- conform art. 24 din R.G.U.

#### **ART. 10 – CIRCULATII SI ACCESE**

- conform art. 18, art. 25, art. 26 din R.G.U.

#### **ART. 11 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în oraș, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 60% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

#### **ART. 12 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- Conform art. 31 din R.G.U.
- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice

#### **ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

#### **ART. 14 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### **ART. 15 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 - R.G.U.

Obiectiv: **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA**

Amplasament: Braila, str. Sos. Baldovinești, nr. 67 Lot 2 + 69

Beneficiari: PASCU LIVIU si PASCU BEATA

### ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:

- Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formată dintr-un soclu opac din zidărie de 0,20 - 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.
- Gardurile spre limitele separative ale loturilor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri care vor masca vizibilitatea spre vecini, anexe.

### CAPITOLUL IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ART. 17 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

| Subzona | U.T.R.  | POTmax<br>( $Sc/S_{teren\ utr} * 100$ )           |
|---------|---------|---------------------------------------------------|
| C       | Cr, Crp | 10% (inclusiv platforme, circulații, construcții) |

#### ART. 18 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

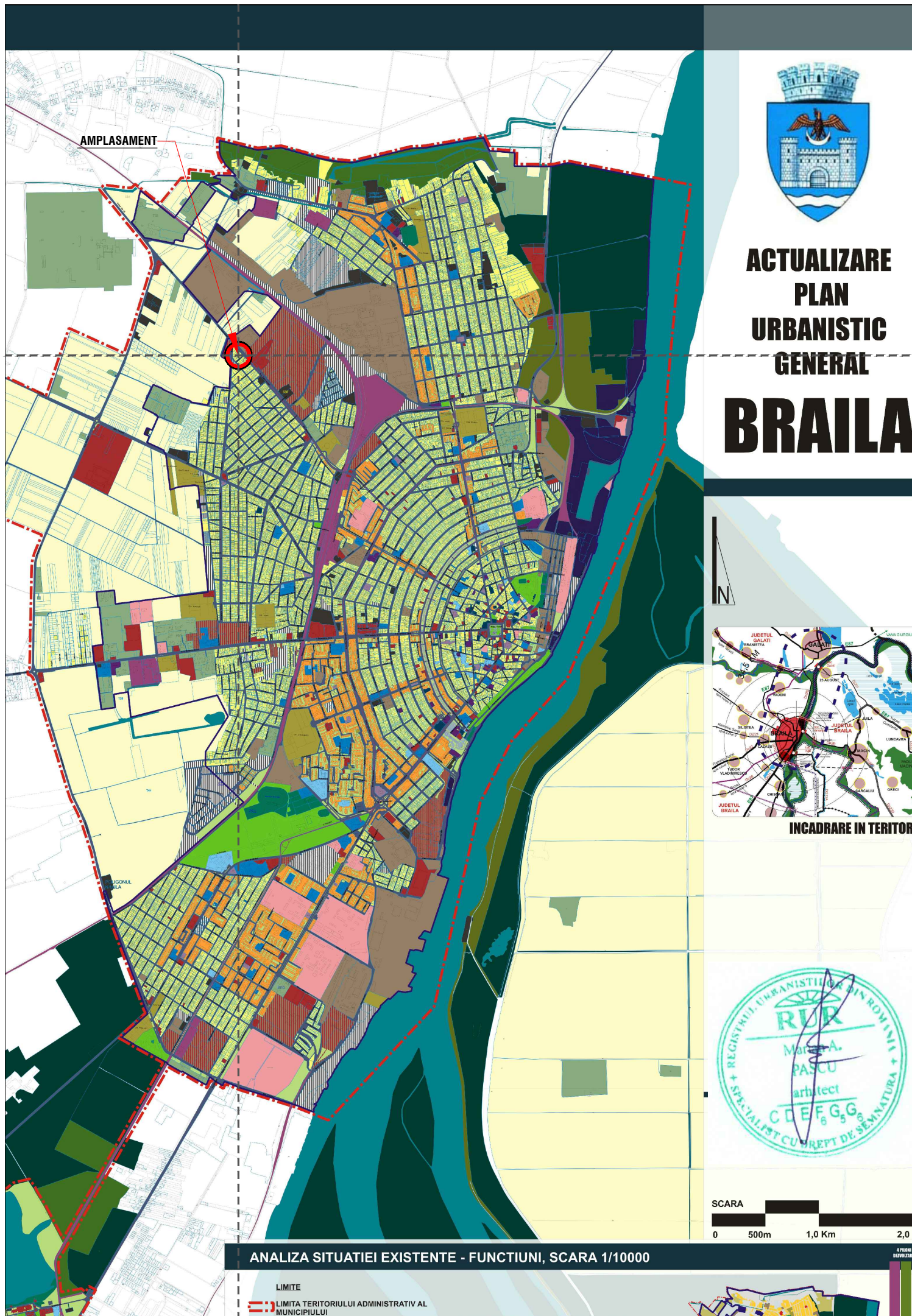
| Subzona | U.T.R.  | CUT max<br>( $SD/S_{teren\ utr}$ )                |
|---------|---------|---------------------------------------------------|
| C       | Cr, Crp | 0,1 (inclusiv platforme, circulații, construcții) |

Intocmit: **ARH. DIANA ADETU-AVRAMESCU**

Sef proiect: **ARH. MARIAN PASCU**







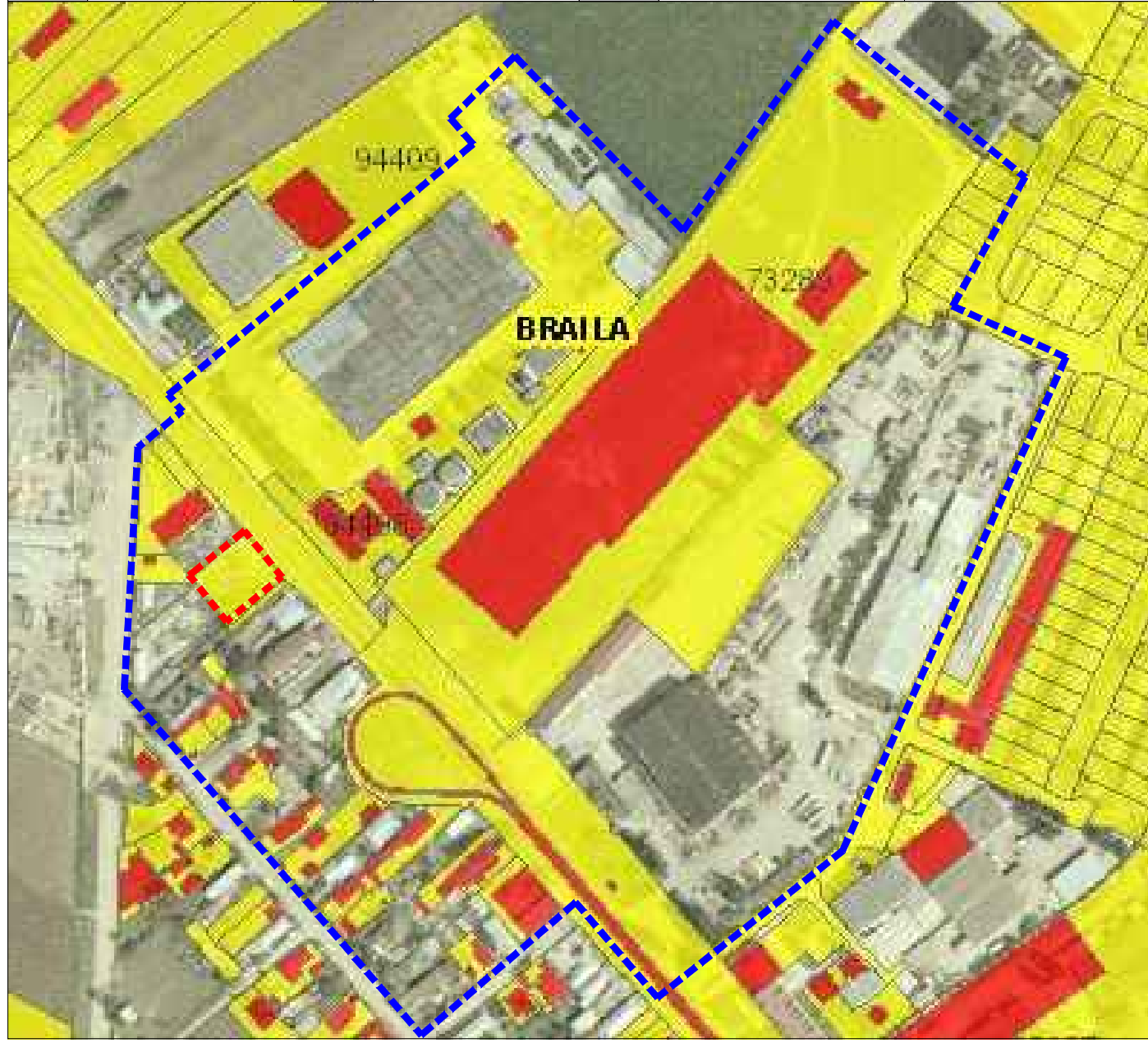
**ACTUALIZARE  
PLAN  
URBANISTIC  
GENERAL  
BRAILA**



U.0

**P.U.Z.**  
**PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE - P.U.G. VIITOR MUN. BRAILA**  
**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**

|                                       | LIMITA LOT CARE A GENERA P.U.Z.<br>SUPRAFATA TEREN = 914,00mp |                                       | LIMITA ZONA DE STUDIU CF. AVIZ DE OPORTUNITATE<br>SUPRF. TOT = 141.827,00 mp |                                          |          |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------|
| INDICI URBANISTICI CF. P.U.G. APROBAT |                                                               | INDICI URBANISTICI CF. P.U.Z. PROPUIS |                                                                              | INDICI AMPLASAMENT STUDIAT               |          |
| CRT.                                  | U.T.R. 29                                                     | CRT.                                  | U.T.R. 29                                                                    | S teren = 914,00 mp      Sc=Sd=288,00 mp |          |
| P.O.T.                                | 65,00 %                                                       | P.O.T.                                | 78 %                                                                         | CRT.                                     | EXISTENT |
| C.U.T.                                | 0,80                                                          | C.U.T.                                | 1                                                                            | P.O.T.                                   | PROPUS   |
|                                       |                                                               |                                       |                                                                              | CRT.                                     | 0,00 %   |
|                                       |                                                               |                                       |                                                                              | P.O.T.                                   | 31,50 %  |
|                                       |                                                               |                                       |                                                                              | C.U.T.                                   | 0,00     |
|                                       |                                                               |                                       |                                                                              | C.U.T.                                   | 0,31     |



|                                                                              |                            |           |         |                                                                                              |                       |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MARIAN PASCU"</b><br>NR. 777 IN TNA |                            |           |         | Beneficiar:<br>PASCU LIVIU si PASCU BEATA                                                    | PROIECT NR.<br>3/2021 |
| SPECIFICATIE                                                                 | NUME                       | SEMNETURA | SCARA   | Titlu proiect:<br>CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL-PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA | FAZA<br>P.U.Z.        |
| SEF PROIECT                                                                  | arh. MARIAN PASCU          |           |         |                                                                                              |                       |
| PROIECTAT                                                                    | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           | DATA    | Titlu planşa:<br>PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE ;                                           | PLANSA NR.<br>U.0     |
| DESENAT                                                                      | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           | 08/2021 | PLAN DE INCADRARE IN ZONA                                                                    |                       |



# PLAN URBANISTIC ZONAL

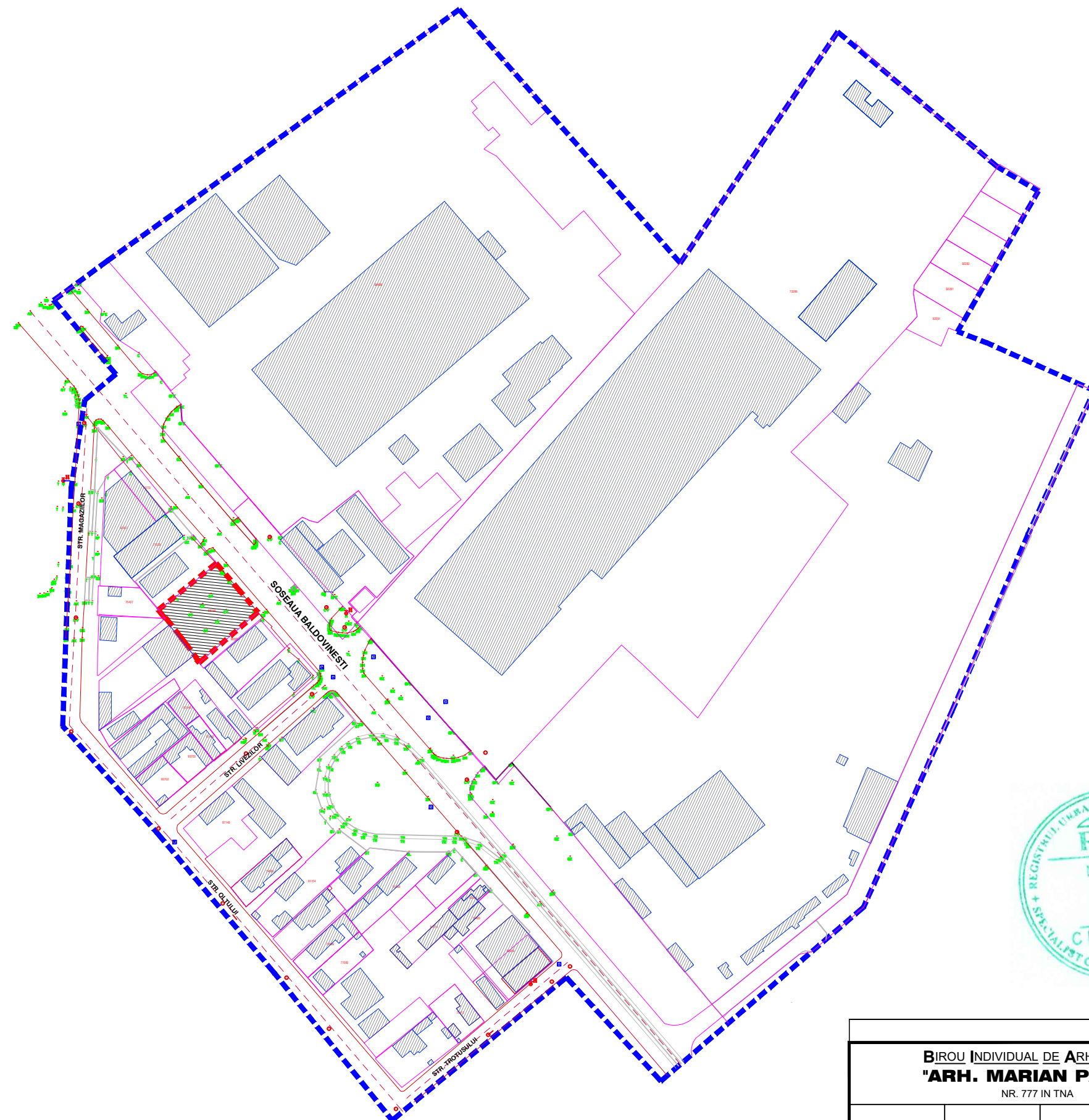
## RIDICARE TOPOGRAFICA

### U.1.1



### LEGENDA

| LIMITE                       |                                                                              |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                              | LIMITA ZONA DE STUDIU CF. AVIZ DE OPORTUNITATE<br>SUPRF. TOT = 141.827,00 mp |
|                              | LIMITA LOT CARE A GENERA P.U.Z.<br>SUPRAFATA TEREN = 914,00mp                |
| LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA |                                                                              |
|                              | CAMIN APA                                                                    |
|                              | CAMIN CANALIZARE                                                             |
|                              | CAMIN GAZE                                                                   |
|                              | CAMIN TELEFOANE                                                              |
|                              | HIDRANT                                                                      |
|                              | LINIE TRAMVAI                                                                |
|                              | STALP ELECTRIC                                                               |
| <b>96796</b>                 | NUMAR CADASTRAL                                                              |
|                              | LIMITE PARCELE                                                               |
|                              | LIMITE DRUM                                                                  |
|                              | CONSTRUCTII                                                                  |



Perimetru zona PUZ (punctele 1--22)

| Nume Punct | COORDONATE STEREO70 |           |
|------------|---------------------|-----------|
|            | X(m)                | Y(m)      |
| 1          | 730974.99           | 426140.75 |
| 2          | 730998.26           | 426157.85 |
| 3          | 731149.74           | 426265.97 |
| 4          | 731244.96           | 426156.79 |
| 5          | 731312.82           | 426256.35 |
| 6          | 731381.68           | 426198.19 |
| 7          | 731399.22           | 426187.76 |
| 8          | 731364.44           | 426127.28 |
| 9          | 731376.99           | 426122.46 |
| 10         | 731423.35           | 426101.84 |
| 11         | 731394.89           | 426040.06 |
| 12         | 731362.00           | 425963.69 |
| 13         | 731323.95           | 425879.35 |
| 14         | 731236.64           | 425804.44 |
| 15         | 731195.90           | 425849.10 |
| 16         | 731120.81           | 425787.59 |
| 17         | 731070.18           | 425850.83 |
| 18         | 731019.53           | 425911.39 |
| 19         | 730978.87           | 425957.29 |
| 20         | 730982.55           | 426060.03 |
| 21         | 730988.40           | 426097.74 |
| 22         | 731001.71           | 426108.92 |

Perimetru imobil ce a generat PUZ - inscris in C.F. 96796

| Nume Punct | COORDONATE STEREO70 |           |
|------------|---------------------|-----------|
|            | X(m)                | Y(m)      |
| A          | 731019.99           | 426007.36 |
| B          | 731045.06           | 426027.48 |
| C          | 731055.20           | 426015.55 |
| D          | 731062.98           | 426006.38 |
| E          | 731037.68           | 425984.60 |
| F          | 731036.67           | 425985.88 |
| G          | 731036.77           | 425986.03 |
| H          | 731036.44           | 425986.80 |
| I          | 731032.69           | 425991.82 |
| J          | 731030.04           | 425995.30 |
| K          | 731023.26           | 426003.98 |
| L          | 731023.00           | 426003.75 |

S = 914 mp

S = 141827 mp

|                                                                              |                            |           |              |                                                                                              |                       |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MARIAN PASCU"</b><br>NR. 777 IN TNA |                            |           |              | Beneficiar:<br>PASCU LIVIU si PASCU BEATA                                                    | PROIECT NR.<br>3/2021 |
| SPECIFICATIE                                                                 | NUME                       | SEMNATURA | SCARA 1:2000 | Titlu proiect:<br>CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL-PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA | FAZA P.U.Z.           |
| SEF PROIECT                                                                  | arh. MARIAN PASCU          |           |              |                                                                                              |                       |
| PROIECTAT                                                                    | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           | DATA 08/2021 | Titlu plansa:<br>RIDICARE TOPOGRAFICA                                                        | PLANSA NR. U.1.1      |
| DESENAT                                                                      | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           |              |                                                                                              |                       |



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE -

SITUATIE EXISTENTA U.1.2



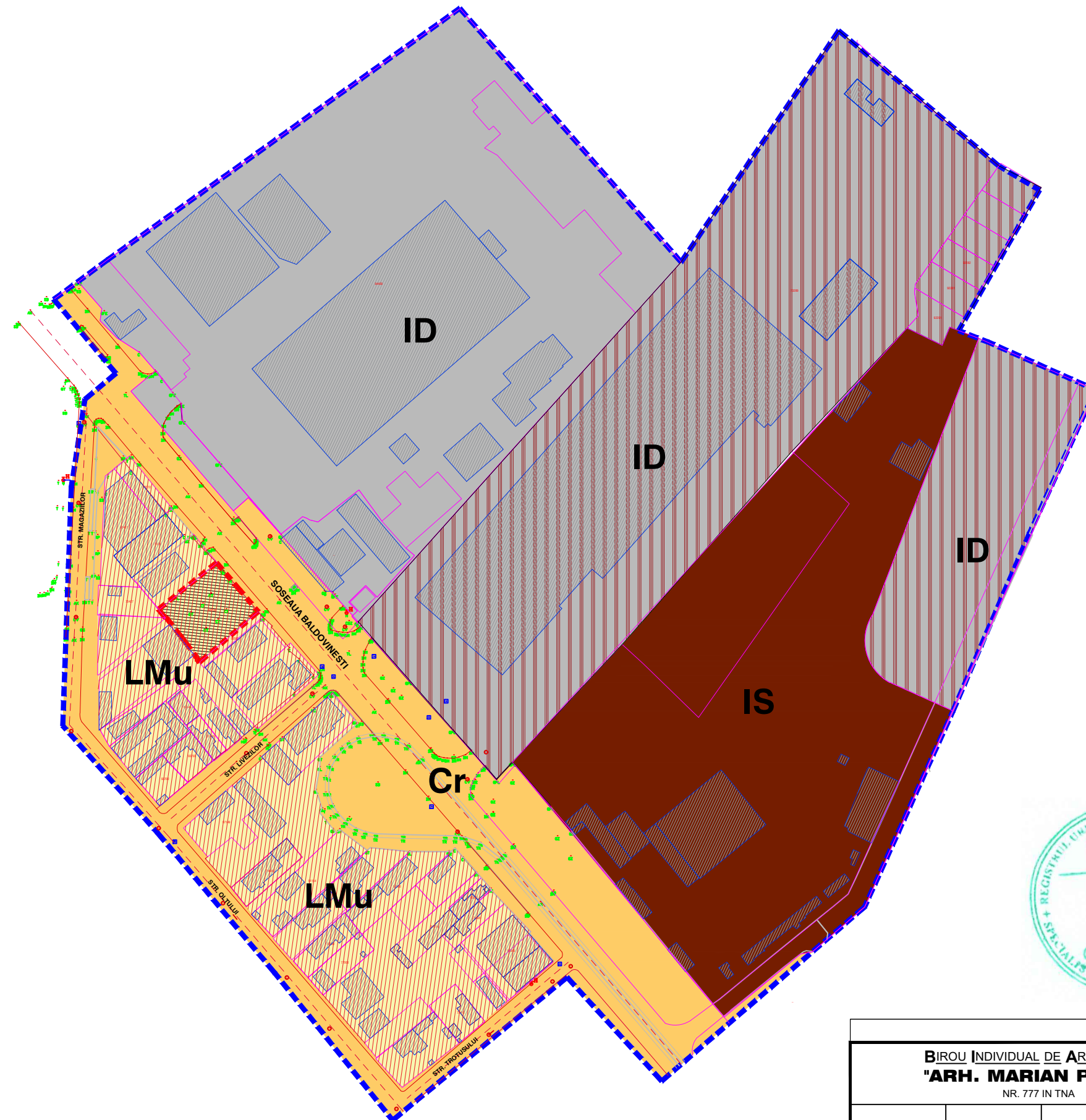
LEGENDA

LIMITE

|  |                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------|
|  | LIMITA ZONA DE STUDIU CF. AVIZ DE OPORTUNITATE<br>SUPRF. TOT = 141.827,00 mp |
|  | LIMITA LOT CARE A GENERA P.U.Z.<br>SUPRAFATA TEREN = 914,00mp                |

LEGENDA ZONIFICARE cf PUG APROBAT

|  |                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  | CAI DE COMUNICATII (CIRCULATII AUTO, PIETONALE SI SPATII VERZI AFERENTE ACESTORA) |
|  | ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE                                   |
|  | SERVICII, DEPOZITARE, MICA INDUSTRIE                                              |
|  | INDUSTRIE                                                                         |
|  | COMERT, SERVICII, BIROURI                                                         |
|  | CONSTRUCTII                                                                       |



|                                                                              |                            |           |                 |                                                                                              |                       |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MARIAN PASCU"</b><br>NR. 777 IN TNA |                            |           |                 | Beneficiar:<br>PASCU LIVIU si PASCU BEATA                                                    | PROIECT NR.<br>3/2021 |
| SPECIFICATIE                                                                 | NUME                       | SEMNATURA | SCARA<br>1:2000 | Titlu proiect:<br>CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL-PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA | FAZA<br>P.U.Z.        |
| SEF PROIECT                                                                  | arh. MARIAN PASCU          |           |                 |                                                                                              |                       |
| PROIECTAT                                                                    | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           | DATA<br>08/2021 | Titlu plansa:<br>REGLEMENTARI URBANISTICE - SITUATIE EXISTENTA                               | PLANSA NR.<br>U.1.2   |
| DESEAT                                                                       | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           |                 |                                                                                              |                       |



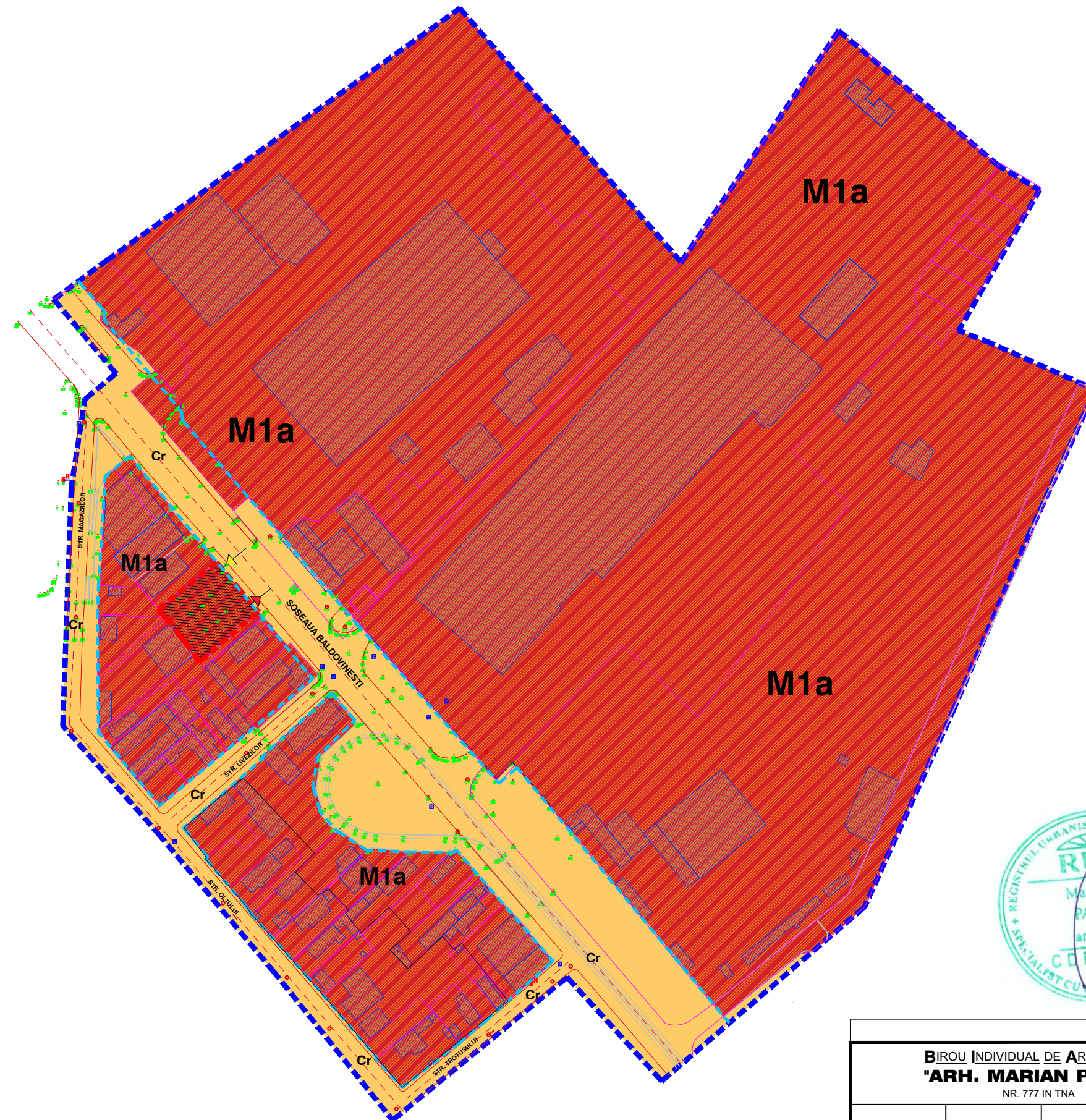
PLAN URBANISTIC ZONAL



REGLEMENTARI URBANISTICE -

ZONIFICARE

U.2.1



LEGENDA

LIMITE

|  |                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------|
|  | LIMITA ZONA DE STUDIU CF. AVIZ DE OPORTUNITATE<br>SUPRF. TOT = 141.827,00 mp |
|  | LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.Z.<br>SUPRAFATA TEREN = 914,00mp               |
|  | LIMITA DE ALINIERE                                                           |

LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA

|  |     |                                                                                                             |
|--|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Cr  | CAI DE COMUNICATII (CIRCULATII AUTO, PIETONALE SI SPATII VERZI AFERENTE ACESTORA)                           |
|  | M1a | SUBZONA M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACC. MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA |
|  |     | CONSTRUCTII                                                                                                 |
|  |     | ACCES INTRARE PE TEREN<br>CE A GENERAT P.U.Z.                                                               |
|  |     | IESIRE DE PE TEREN<br>CE A GENERAT P.U.Z.                                                                   |

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

|                           | FUNCTIUNI<br>(EXISTENTE / PROPUSE)                                                                              | EXISTENT               | PROPOS                  |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
|                           |                                                                                                                 | mp<br>%                | mp<br>%                 |
|                           | M1a SUBZONA M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACC. MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA | -                      | 121.372,00 mp<br>85,60% |
|                           | Cr CAI DE COMUNICATII (CIRCULATII AUTO, PIETONALE SI SPATII VERZI AFERENTE ACESTORA)                            | 20.455,00 mp<br>14,40% | 20.455,00 mp<br>14,40%  |
|                           | ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE                                                                 | 18.678,00 mp<br>13,17% | -                       |
|                           | SERVICII, DEPOZITARE, MICA INDUSTRIE                                                                            | 39.850,00 mp<br>28,10% | -                       |
|                           | INDUSTRIE                                                                                                       | 35.000,00 mp<br>24,67% | -                       |
|                           | COMERT, SERVICII, BIROURI                                                                                       | 27.844,00 mp<br>19,66% | -                       |
| ZONA DE STUDIU            |                                                                                                                 | 141.827,00 mp - 100%   |                         |
| TEREN CE A GENERAT P.U.Z. |                                                                                                                 | 914,00 mp - 0,64%      |                         |

INDICI URBANISTICI CF. P.U.G. APROBAT

|        | INDICI URBANISTICI CF. P.U.G. APROBAT |        | INDICI URBANISTICI CF. P.U.Z. PROPOS |
|--------|---------------------------------------|--------|--------------------------------------|
| CRT.   | U.T.R. 29                             | CRT.   | U.T.R. 29                            |
| P.O.T. | 65,00 %                               | P.O.T. | 78,00 %                              |
| C.U.T. | 0,80                                  | C.U.T. | 1                                    |

BILANT PROPOS - AMPLASAMENT STUDIAT, S teren=914,00 mp

|        | EXISTENT | PROPOS    |
|--------|----------|-----------|
| Sc     | 0,00 mp  | 288,00 mp |
| Sd     | 0,00 mp  | 288,00 mp |
| P.O.T. | 0,00 %   | 31,50 %   |
| C.U.T. | 0,00     | 0,31      |

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MARIAN PASCU"**  
NR. 777 IN TNA

Beneficiar:  
PASCU LIVIU si PASCU BEATA

PROIECT NR.  
3/2021

| SPECIFICATIE | NUME                       | SEMNATURA | SCARA   | Titlu proiect:                                                             |                  |
|--------------|----------------------------|-----------|---------|----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| SEF PROIECT  | arh. MARIAN PASCU          |           | 1:2000  | CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL-PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA | FAZA P.U.Z.      |
| PROIECTAT    | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           | DATA    | Titlu plansa:                                                              | PLANSA NR. U.2.1 |
| DESEANAT     | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           | 08/2021 | REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE                                      |                  |

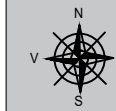


# PLAN URBANISTIC ZONAL

## REGLEMENTARI URBANISTICE -




DETALIERE

U.2.2












### LEGENDA









#### LIMITE

-  LIMITA ZONA DE STUDIU CF. AVIZ DE OPORTUNITATE  
SUPRF. TOT = 141.827,00 mp
-  LIMITA LOT CARE A GENERA P.U.Z.  
SUPRAFATA TEREN = 914,00mp
-  LIMITA DE ALINIERE

#### FUNCTIUNI

-  CONSTRUCTIE - SPATIU COMERCIAL PENTRU PIESE PT. MASINI AGRICOLE
-  CIRCULATIE IN INCINTA
-  CIRCULATIE CAROSABILA
-  CIRCULATIE CE SE DESERVESTE SPATII COMERCIAL EXISTENTE
-  CIRCULATIE PIETONALA
-  SPATIU VERDE
-  ACCES INTRARE PE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
-  IESIRE DE PE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
-  ACCES IMOBIL

#### RETELE EDILITARE

| EXISTENTE                                                                             |                       | PROPUSE                                                                               |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | RETEA ELECTRICA       |  | RETEA ELECTRICA       |
|  | RETEA GAZE            |  | RETEA GAZE            |
|  | RETEA DISTRIBUTIE APA |  | RETEA DISTRIBUTIE APA |
|  | RETEA CANALIZARE      |  | RETEA CANALIZARE      |

#### BILANT SUPRAFETE - SITUATIE PROPUSA

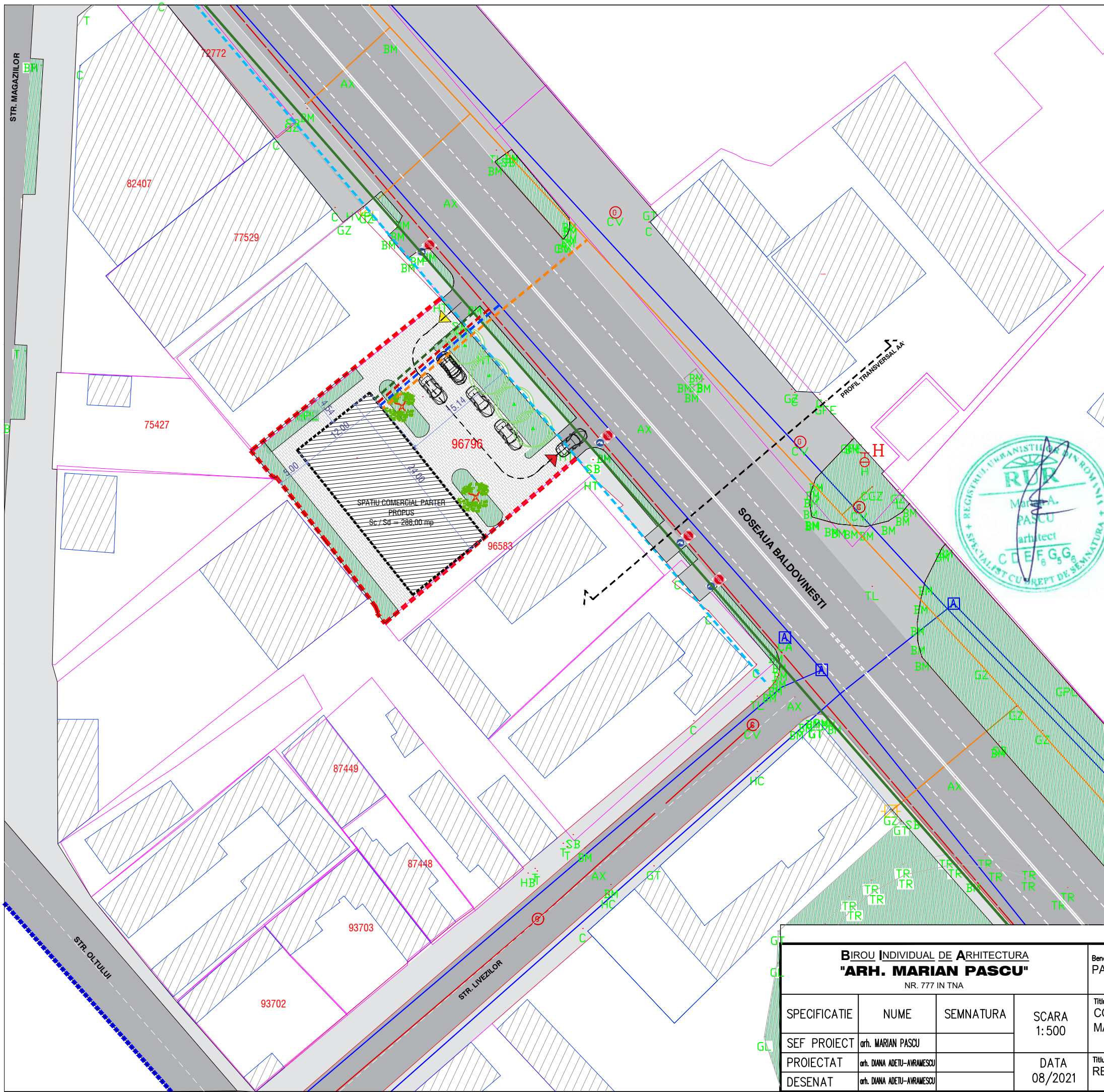
| Categ. de folosinta - CURTI CONSTRUCTII |           |        |
|-----------------------------------------|-----------|--------|
|                                         | SUPRAFETE |        |
| TEREN                                   | 941,00 mp | 100%   |
| SPATIU VERDE                            | 130,00 mp | 13,80% |
| ALEI PIET./CAROSABILE                   | 493,00 mp | 51,70% |
| SPATII PARCARE                          | 30,00 mp  | 3,00%  |
| Sc / Sa - SUPRF. CONSTR.                | 288,00 mp | 31,50% |

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**"ARH. MARIAN PASCU"**  
 NR. 777 IN TNA

Beneficiar:  
 PASCU LIVIU si PASCU BEATA

PROIECT NR.  
 3/2021

| SPECIFICATIE | NUME                       | SEMNATURA | SCARA           | Titlu proiect:                                                             |                     |
|--------------|----------------------------|-----------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| SEF PROIECT  | arh. MARIAN PASCU          |           | 1:500           | CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL-PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA | FAZA P.U.Z.         |
| PROIECTAT    | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           | DATA<br>08/2021 | Titlu plansa:<br>REGLEMENTARI URBANISTICE - DETALIERE                      | PLANSA NR.<br>U.2.2 |
| DESENAT      | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           |                 |                                                                            |                     |



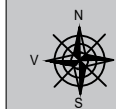


PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE -

DETALIERE

U.2.2.1



LEGENDA

LIMITE

|  |                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------|
|  | LIMITA ZONA DE STUDIU CF. AVIZ DE OPORTUNITATE<br>SUPRF. TOT = 141.827,00 mp |
|  | LIMITA LOT CARE A GENERA P.U.Z.<br>SUPRAFATA TEREN = 914,00mp                |
|  | LIMITA DE ALINIERE                                                           |

FUNCTIUNI

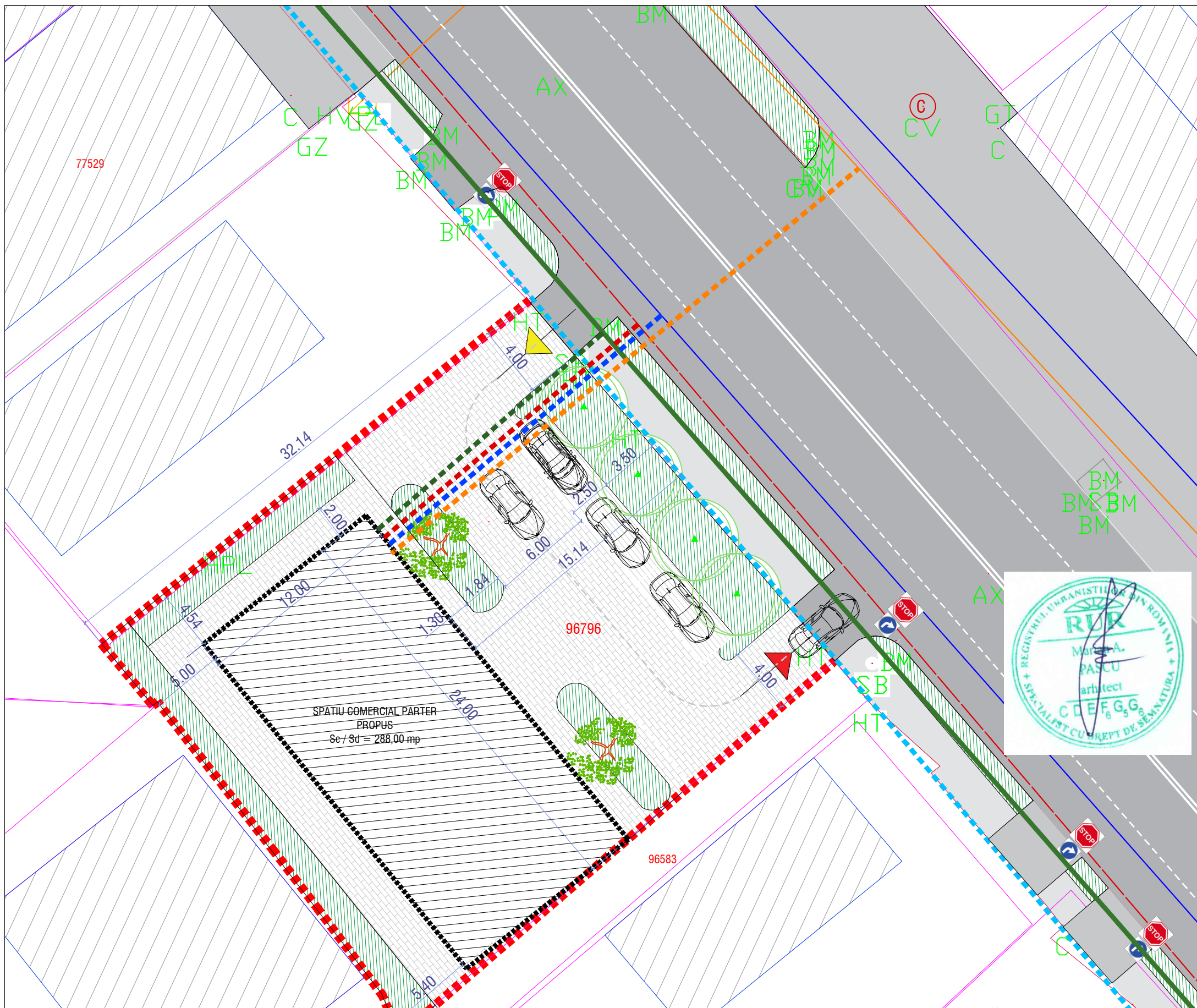
|  |                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------|
|  | CONSTRUCTIE - SPATIU COMERCIAL PENTRU PIESE PT. MASINI AGRICOLE |
|  | CIRCULATIE IN INCINTA                                           |
|  | CIRCULATIE CAROSABILA                                           |
|  | CIRCULATIE CE SE DESERVESTE SPATII COMERCIAL EXISTENTE          |
|  | CIRCULATIE PIETONALA                                            |
|  | SPATIU VERDE                                                    |
|  | ACCES INTRARE PE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.                      |
|  | IESIRE DE PE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.                          |
|  | ACCES IMOBIL                                                    |

RETELE EDILITARE

| EXISTENTE |                       | PROPUSE |                       |
|-----------|-----------------------|---------|-----------------------|
|           | RETEA ELECTRICA       |         | RETEA ELECTRICA       |
|           | RETEA GAZE            |         | RETEA GAZE            |
|           | RETEA DISTRIBUTIE APA |         | RETEA DISTRIBUTIE APA |
|           | RETEA CANALIZARE      |         | RETEA CANALIZARE      |

BILANT SUPRAFETE - SITUATIE PROPUSA

| Categ. de folosinta - CURTI CONSTRUCTII |           |        |
|-----------------------------------------|-----------|--------|
|                                         | SUPRAFETE |        |
| TEREN                                   | 941,00 mp | 100%   |
| SPATIU VERDE                            | 130,00 mp | 13,80% |
| ALEI PIET./CAROSABILE                   | 493,00 mp | 51,70% |
| SPATII PARCARE                          | 30,00 mp  | 3,00%  |
| Sc - SUPRF. CONSTR.                     | 288,00 mp | 31,50% |



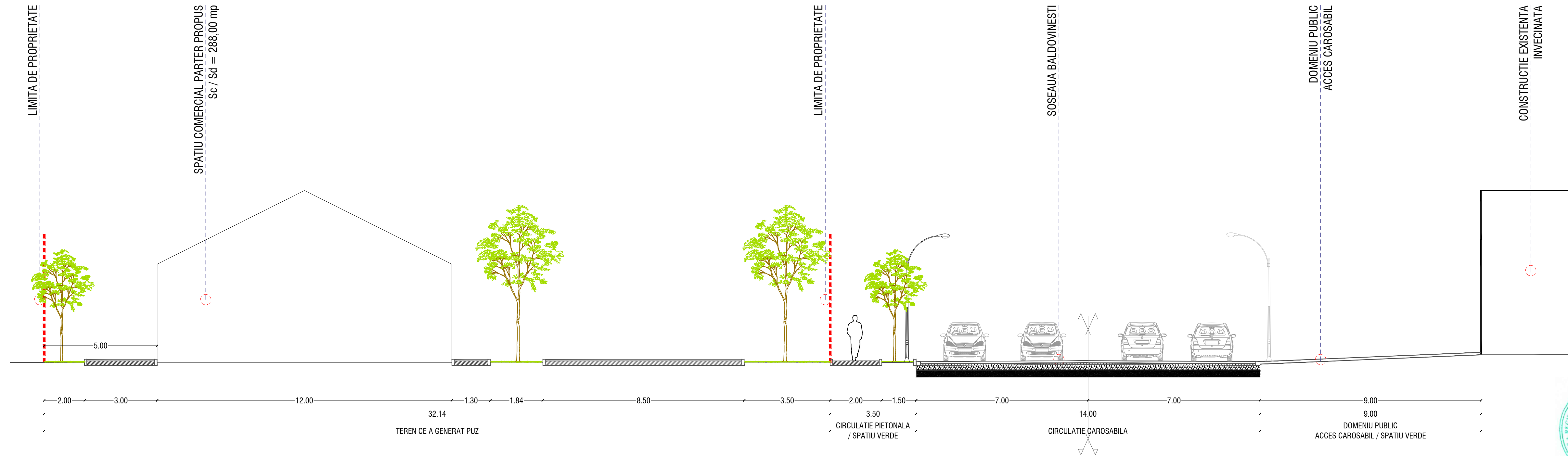
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**"ARH. MARIAN PASCU"**  
 NR. 777 IN TNA

Beneficiar:  
 PASCU LIVIU si PASCU BEATA

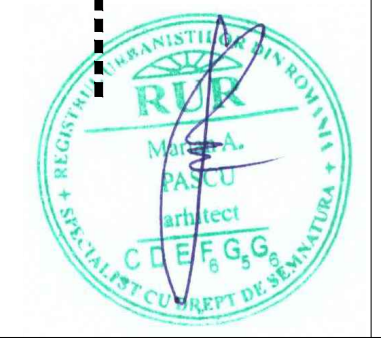
PROIECT NR.  
 3/2021

| SPECIFICATIE | NUME                       | SEMNATURA | SCARA   | Titlu proiect:                                                             |             |
|--------------|----------------------------|-----------|---------|----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| SEF PROIECT  | arh. MARIAN PASCU          |           | 1:200   | CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL-PIESE PENTRU MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA | FAZA P.U.Z. |
| PROIECTAT    | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           | DATA    | Titlu plansa:                                                              | PLANSA NR.  |
| DESENAT      | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           | 08/2021 | REGLEMENTARI URBANISTICE - DETALIERE                                       | U.2.2.1     |





PROFIL TRANSVERSAL AA', Sc. 1:10



|                                                                                        |                                                                                     |                                      |                                    |                                                                                                 |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA</b><br><b>"ARH. MARIAN PASCU"</b><br>NR. 777 IN TNA |                                                                                     |                                      |                                    | Beneficiar:<br>PASCU LIVIU si PASCU BEATA                                                       | PROIECT NR.<br>3/2021                 |
| SPECIFICATIE<br>SEF PROIECT<br>PROIECTAT<br>DESENAT                                    | NUME<br>arh. MARIAN PASCU<br>arh. DIANA ADEIU-ARAMESCU<br>arh. DIANA ADEIU-ARAMESCU | SEMNATURA<br>_____<br>_____<br>_____ | SCARA<br>1:5000<br>DATA<br>08/2021 | Titlu proiect:<br>CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL-PIESE PENTRU<br>MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA | FAZA<br>P.U.Z.<br>PLANSĂ NR.<br>U.2.3 |
|                                                                                        |                                                                                     |                                      |                                    | Titlu planșă:<br>PROFIL STRADAL                                                                 |                                       |

PLAN URBANISTIC ZONAL

PROPRIETATEA ASUPRA



TERENURILOR

U.3







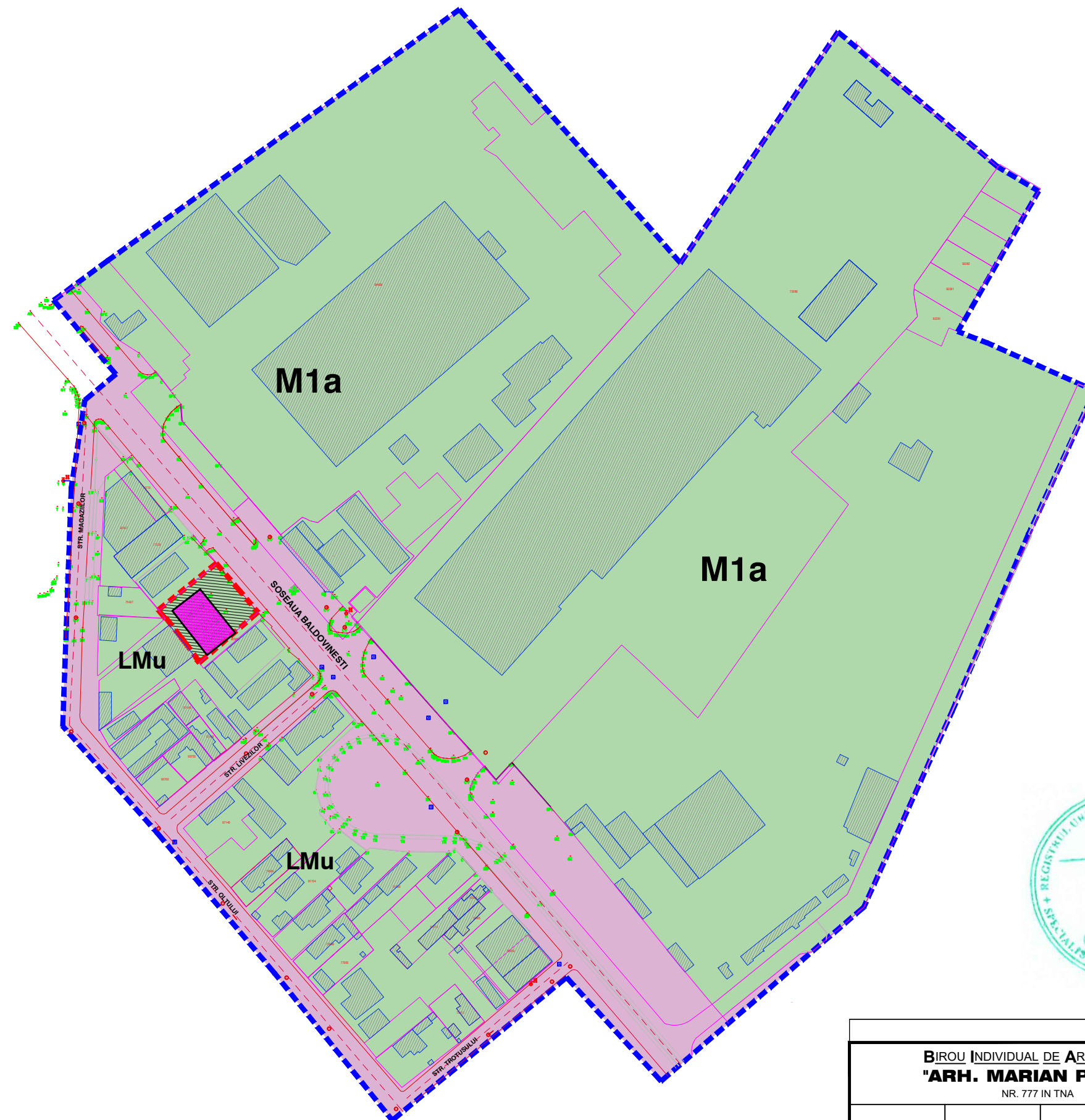
LEGENDA

LIMITE

-  LIMITA ZONA DE STUDIU CF. AVIZ DE OPORTUNITATE  
SUPRF. TOT = 141.827,00 mp
-  LIMITA LOT CARE A GENERA P.U.Z.  
SUPRAFATA TEREN = 914,00mp

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

-  TERENURI APARTINAND PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
-  TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC DE INTERES LOCAL
-  CONSTRUCTIE PROPUSA - SPATIU COMERCIAL P PROPUS  
Sc=Sd=288,00 mp
-  CONSTRUCTII EXISTENTE



|                                                                                  |                            |           |                 |                                                                                                 |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br/>"ARH. MARIAN PASCU"</b><br>NR. 777 IN TNA |                            |           |                 | Beneficiar:<br>PASCU LIVIU si PASCU BEATA                                                       | PROIECT NR.<br>3/2021 |
| SPECIFICATIE                                                                     | NUME                       | SEMNATURA | SCARA<br>1:2000 | Titlu proiect:<br>CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL-PIESE PENTRU<br>MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA | FAZA<br>P.U.Z.        |
| SEF PROIECT                                                                      | arh. MARIAN PASCU          |           |                 |                                                                                                 |                       |
| PROIECTAT                                                                        | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           | DATA<br>08/2021 | Titlu plansa:<br>PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR                                                | PLANSA NR.<br>U.3     |
| DESENAT                                                                          | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           |                 |                                                                                                 |                       |



PLAN URBANISTIC ZONAL

ECHIPAREA



TEHNICO-EDILITARA

U.4





LEGENDA









LIMITE

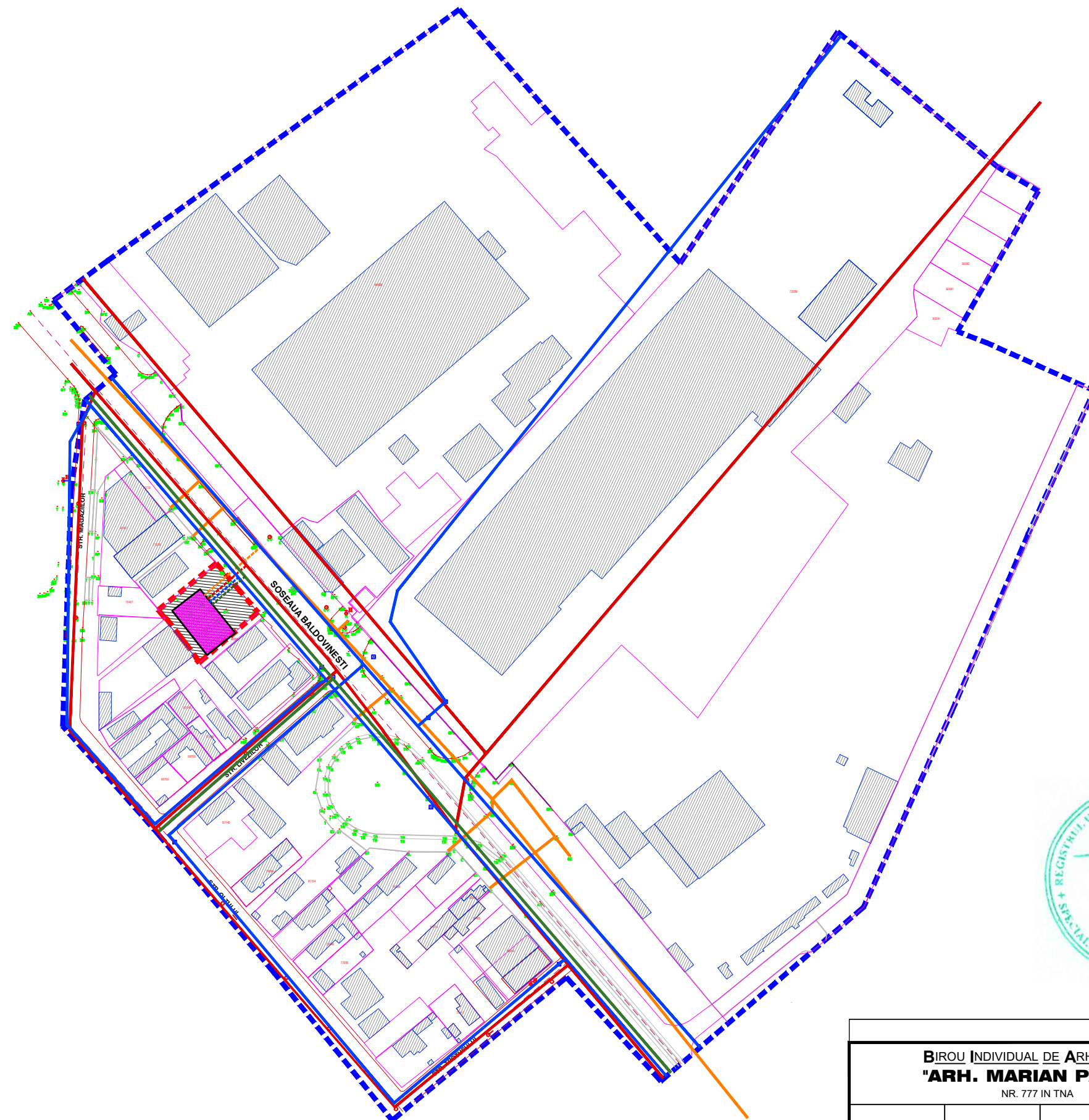
-  LIMITA ZONA DE STUDIU CF. AVIZ DE OPORTUNITATE  
SUPRF. TOT = 141.827,00 mp
-  LIMITA LOT CARE A GENERA P.U.Z.  
SUPRAFATA TEREN = 914,00mp

SITUATIE PROPUSA

-  CONSTRUCTIE PROPUSA - SPATIU COMERCIAL P PROPUS  
Sc=Sd=288,00 mp
-  CONSTRUCTII EXISTENTE

RETELE EDILITARE

| EXISTENTE                                                                           |                       | PROPUSE                                                                             |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | RETEA ELECTRICA       |  | RETEA ELECTRICA       |
|  | RETEA GAZE            |  | RETEA GAZE            |
|  | RETEA DISTRIBUTIE APA |  | RETEA DISTRIBUTIE APA |
|  | RETEA CANALIZARE      |  | RETEA CANALIZARE      |



|                                                                              |                            |           |                 |                                                                                                 |                       |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MARIAN PASCU"</b><br>NR. 777 IN TNA |                            |           |                 | Beneficiar:<br>PASCU LIVIU si PASCU BEATA                                                       | PROIECT NR.<br>3/2021 |
| SPECIFICATIE                                                                 | NUME                       | SEMNATURA | SCARA<br>1:2000 | Titlu proiect:<br>CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL-PIESE PENTRU<br>MASINI AGRICOLE SI GARD LA STRADA | FAZA<br>P.U.Z.        |
| SEF PROIECT                                                                  | arh. MARIAN PASCU          |           |                 |                                                                                                 |                       |
| PROIECTAT                                                                    | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           | DATA<br>08/2021 | Titlu plansa:<br>ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA                                                    | PLANSA NR.<br>U.4     |
| DESENAT                                                                      | arh. DIANA ADETU-ANRAMESCU |           |                 |                                                                                                 |                       |