



Nr. 35865 / 21.11.2022

## ANUNT

Primăria Municipiului Brăila, astăzi, 21.11.2022, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotărâre privind aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Desființare corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Ceahlăului nr. 1A, inițiat de dl. Pîslaru Daniel – Adrian și dna. Pîslaru Mariana.

Documentația poate fi consultată pe pagina de internet a instituției, la adresa [www.primariabr.ro](http://www.primariabr.ro) secțiunea Transparență decizională – Consultare online.

Propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre supus procedurii de transparență decizională se pot depune în scris pe adresa de e-mail [eugen.kerestely@pmbr.ro](mailto:eugen.kerestely@pmbr.ro) până la data de 20.12.2022.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Desființare corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Ceahlăului nr. 1A, inițiat de dl. Pîslaru Daniel – Adrian și dna. Pîslaru Mariana”.

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

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care se poate dezbate public proiectul de hotărâre, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 09.12.2022.

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

  
PRIMAR,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

**PROIECT DE HOTARARE**

**Privind:** Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Desființare corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Ceahlăului nr.1A, inițiat de **domnul PÎSLARU DANIEL – ADRIAN și doamna PÎSLARU MARIANA.**

**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. 23525/28.07.2022 a domnului Pîslaru Daniel - Adrian și doamnei Pîslaru Mariana, 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. 48<sup>1</sup> 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 Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinului Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinului Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului 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, precum și ale Regulamentului 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) și 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 „**Desființare corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. Ceahlăului nr.1A, inițiat de **domnul PÎSLARU DANIEL – ADRIAN și doamna PÎSLARU MARIANA.**, 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. Pîslaru Daniel - Adrian și dna. Pîslaru Mariana, 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.

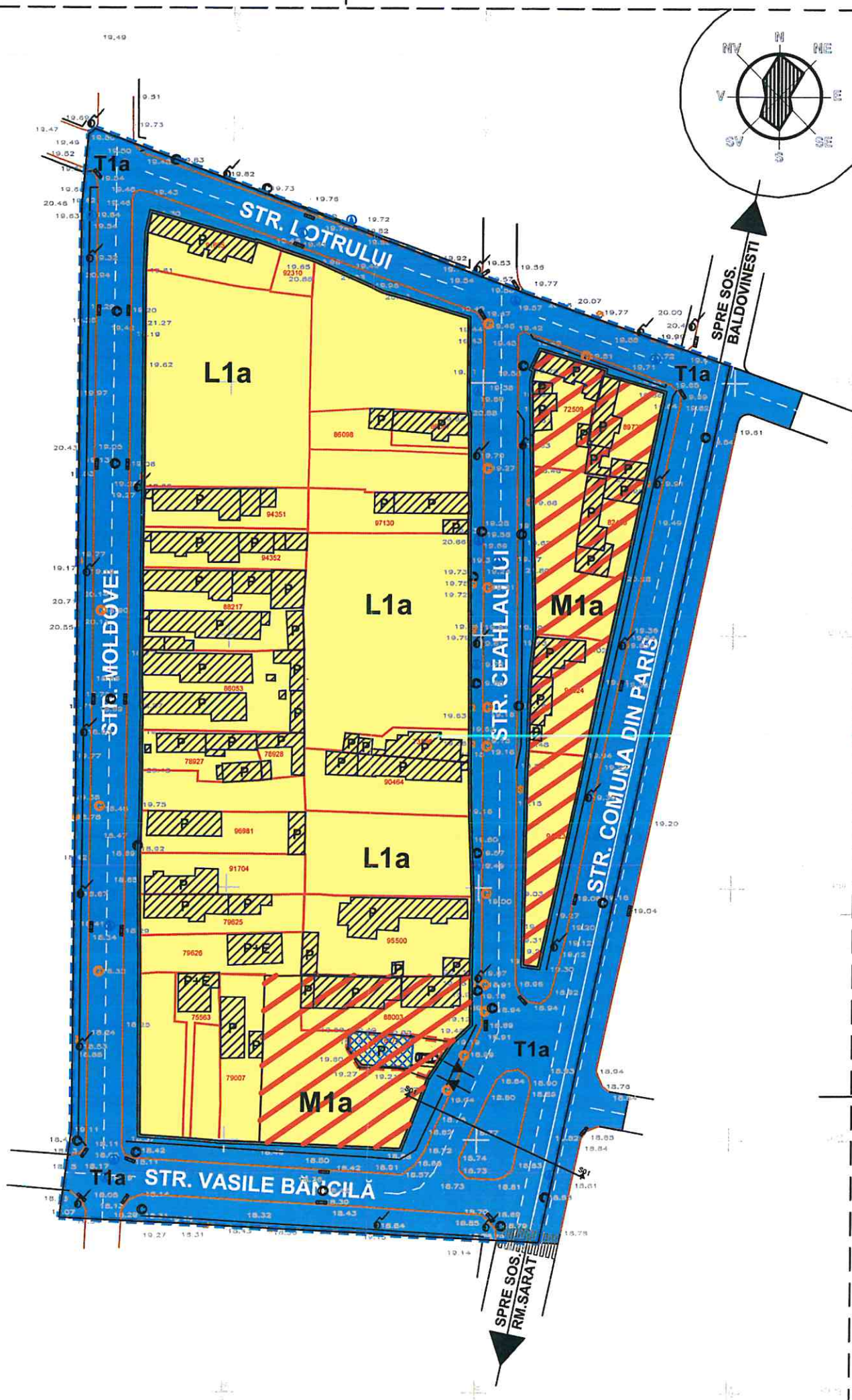
**P R I M A R,**

**VIOREL – MARIAN DRAGOMIR**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL,**

**ION DRĂGAN**





# PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE

ANEXA NR. 1  
LA HCLM NR.

U 2.1

## LEGENDA

	LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z. - SUPRAFATA TEREN = 125 m <sup>2</sup>		
	LIMITA ZONA DE STUDIU - SUPRAFATA LIMITA STUDIATA = 22 053 m <sup>2</sup>		
	LIMITA DE ALINIERE		
	LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2E) IN TESUT URBAN CONSTITUIT/ PARCELAR ORDONAT		CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)
	FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA - ADJACENT ARTERELOR/ PIETELOR PRINCIPALE		CONSTRUCTIE PROPUSA - VULCANIZARE AUTO
			CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE

### INDICI URBANISTICI

CONFORM P.U.G. APROBAT	CONFORM P.U.Z. PROPOS		REGIM DE INALTIME MAXIM	
UTR 25	L1a	M1a	Rh MAXIM	
POT <sub>max</sub> 65%	POT <sub>max</sub> 65%	POT <sub>max</sub> 70%	L1a	P+2
CUT <sub>max</sub> 0,65	CUT <sub>max</sub> 0,80	CUT <sub>max</sub> 0,80	M1a	P+10

### INDICI AMPLASAMENT STUDIAT

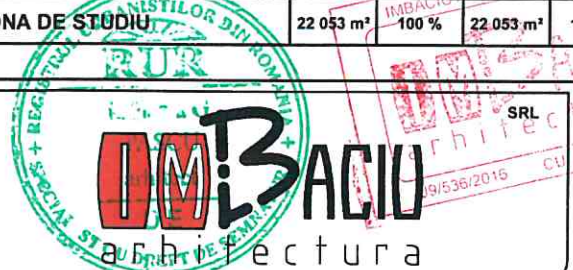
SUPRAFATA TEREN STUDIAT - 125 m <sup>2</sup>			
CRT.	EXISTENT	CRT.	PROPOS
Sc	26,00 m <sup>2</sup>	Sc	78,75 m <sup>2</sup>
Sd	26,00 m <sup>2</sup>	Sd	78,75 m <sup>2</sup>
POT	20,80 %	POT	63,00 %
CUT	0,20	CUT	0,63

### BILANT COMPARATIV ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME IN TESUT URBAN CONSTITUIT ORDONAT	12 796 m <sup>2</sup>	58,00 %	9 906 m <sup>2</sup>	44,90 %
M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA - ADJACENT ARTERELOR PRINCIPALE	-	-	2 890 m <sup>2</sup>	13,10 %
T1a - CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)	9 257 m <sup>2</sup>	42,00 %	9 257 m <sup>2</sup>	42,00 %
<b>ZONA DE STUDIU</b>	<b>22 053 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>22 053 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### BILANT COMPARATIV TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

DESTINATII	EXISTENT		PROPOS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE DEMOLARE CORP C1 SPATIU COMERCIAL	26,00 m <sup>2</sup>	20,80 %	-	-
CONSTRUCTIE PROPUSA VULCANIZARE AUTO	-	-	78,75 m <sup>2</sup>	63,00 %
CAI DE COMUNICATII (Auto si Pietonala)	80,00 m <sup>2</sup>	64,00 %	33,75 m <sup>2</sup>	27,00 %
SPATIU VERDE	19,00 m <sup>2</sup>	15,20 %	12,50 m <sup>2</sup>	10,00 %
<b>TEREN CE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>125 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>125 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



BENEFICIAR  
**PISLARU DANIEL-ADRIAN si PISLARU MARIANA**

TITLU PROIECT  
**DESFIINTARE CORP C1 - SPAIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO**

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. CEHLAULUI, NR. 1A - NRC 78874

TITLU PLANSĂ  
**REGLEMENTARI URBANISTICE**

NR. PR. 35/2021  
FAZA PUZ  
NR. PL. U 2.1

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT ARH. MIHAELA PASCU		1:1000
PROIECTAT URB. MARIUS BACIU		DATA Iunie 2022
DESENAT IULIAN BACIU		



# VOLUMUL 2

# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

# AFEREN P.U.Z.

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el întărind si detaliind reglementările din P.U.Z. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.;

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat si Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21 /N/10.04.2000, precum si reglementările cuprinse in P.U.G. si prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.;

### 2. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „DESFIINȚARE CORP C1 – SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO” , Municipiul Brăila, Județ Brăila, Str. Ceahlăului, nr. 1A, au stat in principal:

- 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;
- 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 – “DESFIINȚARE CORP C1 – SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO”, are ca scop reglementarea urbanistică 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 în intravilanul Municipiului Brăila, aparține U.T.R. 25, categoria de folosință “curți construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 125 mp.

#### 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 P.U.Z.-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Prezenta documentație are ca obiect crearea unei zone mixte predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor principale pentru construirea unei vulcanizări auto în Mun. Brăila, aflată în zona de vest a orașului și anume pe str. Ceahlăului, nr. 1A.

Terenul în suprafață de 125 mp, ce a generat P.U.Z. -ul este în proprietatea beneficiarilor PÎSLARU DANIEL-ADRIAN ȘI PÎSLARU MARIANA;

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

Suprafața propusă de studiu este de 22053 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 2 din 2022.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Reglementarea funcțiilor zonei și actualizarea indicilor de urbanism;
- schimbarea funcțională din LMu (Locuințe individuale cu regim redus de înălțime) în M1a (Funcțiuni mixte – predominant servicii și comerț) pentru amplasamentul ce a generat P.U.Z. împreună cu terenul din imediată apropiere a acestuia cât și zona cuprinsă între Str. Comuna din Paris și Str. Ceahlăului;
- racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/ modernizarea de căi 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;

Accesul la zona se poate face prin partea de est a sitului, prin intermediul străzii Ceahlăului.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent P.U.Z. este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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

- 5.1. Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013. sunt accelerația terenului pentru proiectare  $a_{,}=0,30g$  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 prezintă 2 straturi purtătoare de apă:
  - stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului;
  - stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.
- 5.3. 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.
- 5.4. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

### 6. REGULI PRIVIND AMPLASARE, RETRAGERILE MINIME SI VALORILE MAXIME POT/CUT

- 6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

### ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale.
- 6.3. În cazul construcțiilor de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.



---

## AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

6.5. Conform prevederilor Art. 23 – R.G.U.

---

## AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

6.6. Retragerile față de limitele laterale și față de limitele posterioare vor fi conform art. 612 a Codul Civil.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO SI PIETONALE

7.1. Pentru fiecare parcelă unde se vor propune construcții noi, este obligatorie realizarea celor două tipuri de accese, respectiv pietonal și carosabil.

---

### ACCESSE PIETONALE

7.2. Accesele pietonale vor fi conforme astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor NP 051. Este interzisă depășirea limitei parcelei spre stradă cu amenajări aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

---

### ACCESSE AUTO

7.3. Accesele auto către spațiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea pantă maximă de 18%.

---

### PARCAJE

7.4. Parcajele se vor realiza în incinta proprietăților, 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 condiția să nu depășească înălțimea gardului lateral.

7.6. Leșirile din garaje și parcaje vor fi bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente;

8.2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- 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 și protecției civile.
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U. – secțiunea 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 SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- 10.3. Se propune un caracter unitar al împrejmirilor 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.



### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

#### 11. ZONE FUNCTIONALE / UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA / SUBZONE TERITORIALE

Zonele funcționale propuse pe amplasamentul sunt puse in evidenta in planșele de REGLEMENTARI din prezenta documentație;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone si subzone funcționale :

---

##### 1.1. ZONA LOCUIRE - REZIDENTIALA – L

- **Subzona - L1a** – Zona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime(P-P+2E) în țesut urban constituit / parcelar ordonat;

---

##### 1.2. ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

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

În cadrul acestei subzone (**M1a**), se propune desființarea corpului C1- spațiu comercial și construire vulcanizare auto;

---

##### 1.3. ZONA TRANSPORTURI – T

- **Subzona - T1a** – funcțiuni de transport / cai de comunicație rutiera (centura / străzi de categoria a-III-a / străzi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

## IV. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – L

### CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

#### ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul acestei subzone este datorat, în primul rând tipologiei parcelarului, și mai ales, evoluției acestuia care a imprimat cartierelor orașului o anumită personalitate.

Prezentul regulament, pe baza analizelor detaliate realizate în etapele anterioare, consideră esențială adoptarea unor Reglementări de natură a-i păstra caracterul, îmbunătățind condițiile locuirii și ale dezvoltării urbane în viitor.

#### ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din următoarele unități teritoriale de referință :

- **Subzona - L1a – LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje)** situate în țesut urban constituit / parcelar ordonat în afara zonei istorice protejate;

### CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L1a** sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

#### ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L1a** sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

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

(2) Se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
- să nu genereze transporturi grele;



- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

(3) Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării pe parcelă.

(4) Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

## ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L1a** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- 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 productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

## CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții :
  - o adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu lățimea acesteia.
  - o Suprafețe minime ale parcelelor:
    - 150 mp pentru construcții înșiruite, 200 mp pentru construcții cuplate și izolate pe parcela;
  - o Front la strada:
    - 8,0 metri pentru construcții înșiruite, 10,0 metri pentru construcții cuplate și 12,0 metri pentru construcții izolate;
  - o Toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%.
  - o În cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m și/sau o suprafață parcelelor mai mică de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.

### ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 3,0 metri pentru construcții înșiruite, 4,0 metri la străzi de categoria III, IV, respective 5,0 metri la străzi de categoria I, II pentru construcții cuplate/ izolate;
- La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșită va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzile de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzile de categoria a III-a.
- se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament doar dacă astfel se respectă o caracteristică a străzii respective, evidentă pe toată lungimea străzii.
- noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la alinierea clădirilor.
  - în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- Se accepta amplasarea de garaje pe limita de aliniament a loturilor.

### ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare ale loturilor va fi de 5,00 m;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale loturilor va fi de 3,00 m cu posibilitatea de a se retrage pe o singură latură la o distanță minimă de 1,00 m.
- În cazul loturilor cu adâncime mai mică de 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei



clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.

- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.
- ***Pentru parcelele existente, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil.***

---

## ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ( $D_i=H/2$ ), dar nu mai puțin de 5,0m;

---

## ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.
- 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 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.

## ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
Înălțimea maximă la cornisă (sau atic)	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R			P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R		
	10,0m			10,0m		
Înălțimea maximă la coamă (sau aticul ultimului nivel)	12,0 m			12,0 m		

(1) M se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafața de maxim 60% din aria construită (M);

(2) R se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;

(3) D se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = min.0,9m);

(4) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

(5) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a ii-a (14 metri);

(6) În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

## ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

## ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice ;
- **alimentarea cu apă și canalizarea:**
  - o toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
  - o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
  - o 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 electrica**
  - toate construcțiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
- **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**
  - 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 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.
- Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- Spațiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

## ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

## CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

<b>L1a</b>	
P.O.T. max.	65.00 %

### ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

<b>L1a</b>	
C.U.T. max.	0.80



## V. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ – ADIACENT ARTERELOR/ PIEȚELOR PRINCIPALE – M

### CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

#### ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Tipologia țesutului urban pe care se dezvoltă zona mixtă M1 este determinată de un parcelar în cea mai mare parte constituit/ stabil, cu tendința de subîmpărțire a loturilor - mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă. Funcție de cele două tipuri spațiale enunțate anterior (linear și enclava), se diferențiază două U.T.R.-uri care corespund, a) unei zone mixte dezvoltate în lungul unor artere importante sau în jurul unor piețe principale și b) unei zone mixte dezvoltate în profunzimea țesutului urban, în interiorul insulelor urbane, de regulă adiacent unei artere de grad min. III.

#### ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din următoarele unități teritoriale de referință :

- **Subzona - M1a** - FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ – ADIACENT ARTERELOR/ PIEȚELOR PRINCIPALE;

### CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzona **M1a** sunt admise următoarele utilizări:

- 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;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale;
- vulcanizare auto, prestări servicii;
- 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;

## ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **M1a** sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- 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.



## ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

In subzona **M1a** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- 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, pavilioane 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;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozitări 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 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.

## CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții :
  - o adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
  - o suprafața minimă a parcelei - 350 mp.
  - o să aibă front la stradă min. 12 m;
  - o În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D./P.U.Z. însoțit de ilustrare de arhitectură, aprobată în condițiile legii.
- Pentru parcelele existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe, se consideră construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
  - o Suprafețe minime ale parcelelor:
    - 150 mp;
  - o Front la strada:
    - 8,0 metri;
  - o Toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%.
  - o În cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m și/sau o suprafața parcelelor mai mică de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.

## ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR 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.

## ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- Amplasarea clădirilor fata de limitele posterioare ale loturilor va fi de 5,00 m;
- Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale ale loturilor va fi de 3,00 m cu posibilitatea de a se retrage pe o singura latura la o distanta minimă de 1,00 m.
- În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.
- ***Pentru parcelele existente, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil.***

## ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- 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.

## ART. 10 - 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;
- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute.



- Pentru toate circulațiile și accesibile 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 - STAȚIONAREA 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.
- Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesibile carosabile, pietonale sau piste de biciclete.

## ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă este diferențiată de profilul stradal și anume:

Lățimea străzii (metri)	H max. Diferențiat (etaje)
12,00-14,00	P - P+4
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

- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase;
- la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri;
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- În cadrul prezentului R.L.U., înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

## ART. 13 - 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;

## ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice :
- **alimentarea cu apă și canalizarea:**
  - o toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
  - o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
  - o în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
  - o se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;
  - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- **alimentarea cu energie electrica**
  - o toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
- **telecomunicații:**
  - o se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
  - o se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
  - o 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.
- **alimentarea cu gaze naturale**
  - o extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.
- **evacuarea deșeurilor**
  - o 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;
  - o se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

## ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

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
invățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei



## ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de
- 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.

## CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

M1a	
P.O.T. max.	70%

### ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

M1a	
C.U.T. max.	0,80

## VI. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – T

### CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

#### ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul zonei transporturilor este corelat pe de o parte necesității 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 căi de acces rutier, feroviar și naval.

Întrucât terenul aferent acestei subzone este în cea mai mare parte domeniul public sau domeniul privat al Municipiului Brăila, caracterul și gradul de organizare al acestei subzone reflectă în cea mai mare măsură eficiența și capacitatea administrației publice.

Zona T trebuie să răspundă cerinței estetice, întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele cai de acces rutier, feroviar si naval.

## CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauza de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (Lg. Nr. 255/2010 și Lg. Nr. 33/1994). Arterele de circulație care vor putea fi supuse intervențiilor în vederea modernizărilor, restructurărilor, sau realizarea de artere noi, menite să decongestioneze traficul.

Situația existentă și propunerile privind organizarea circulației rutiere este evidențiată în planșă U1.2 – „situația existența”, U2.1 – „REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE”, U2.2, – profil stradal

---

### ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

- Subzona – **T1a** – funcțiuni de transport / cai de comunicație rutieră (centura / străzi de categoria a-III-a / străzi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

---

## CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

- Cai de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Circulații pietonale;
- Piste pentru biciclete;
- Liniile de tramvai;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate;
- Parcaje publice;
- Lucrări de terasamente;



## ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit următoarele funcțiuni cu condiționări:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: Regulamentul general de urbanism (R.G.U.);
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
  - o 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);
  - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
  - o să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

## ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizare care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor pentru asigurarea acceselor în zona, pentru modernizarea intersecțiilor, precum și pentru realizarea spațiilor de parcare;
- Construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- Panouri independente de reclama publicitară.

### Accese carosabile

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 3.5 metri pentru lungime de drum de max. 10 m și de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare de 10 m (cu posibilitate de întoarcere) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- 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 pompieri.
- Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) -altele decât locuirea, cu lățime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- Acolo unde se impune realizarea unor căi de acces sau reabilitarea celor existente (lărgiri, reprofilări etc), se vor putea face exproprieri pentru cauza de utilitate publică, cu respectarea legislației specifice în vigoare. Subzonele unde se va interveni pentru reprofilarea drumurilor de acces sunt cele care cuprind parcelarul vechi și unele parcelări mai noi în care drumurile au lățimi de cca 3,00 - 5,00 m.

#### Accese pietonale:

- Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

#### Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- 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 sau subterane.

---

### CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu este cazul.

---

#### ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

---

#### ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- Nu este cazul.

---

#### ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Nu este cazul.

---

#### ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor realiza conform normelor tehnice în vigoare.

---

#### ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este cazul.

---

#### ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.



## ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

## ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este cazul.

## ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Vor fi realizate plantații de aliniament unde va fi posibil.

## ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul

## CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- Conform normelor tehnice in vigoare.

### ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- Conform normelor tehnice in vigoare.

## INTOCMIT:

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. MARIUS BACIU



## SEF PROIECT:

ARH. PASCU MIHAELA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

## RAPORT DE SPECIALITATE

**Privind:** aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul obiectiv „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila, inițiat de Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana.

**Motivația:** solicitare aprobare P.U.Z. prin cererea nr. 23525/2022.

**Oportunitatea:** Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită de inițiator ca urmare a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1828/25.10.2021 eliberat în vederea realizării obiectivului „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto”.

Zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal este situată în partea de vest a intravilanului Municipiului Brăila și a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr.2 din 2022. Suprafața ce a făcut obiectul studiului este de 22053,00 mp și se află conform P.U.G. al Municipiului Brăila în vigoare, U.T.R. nr. 25, având indicatorii urbanistici P.O.T max = 65% și C.U.T.max = 0,65, funcțiunea zonei fiind rezidențială cu clădiri de tip urban

Utilizări admise ale zonei sunt:

- locuințe individuale, cuplate sau înșiruite maxim P+2, în lotizări; locuințe de vacanță maxim P+2; completări, modernizări, refaceri și extinderi în toate subzonele; construcții necesare funcțiunilor 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.”

Fondul construit în zonă este specific mediului urban, fiind reprezentat de construcții cu regim de înălțime parter și parter și etaj, având preponderent destinație de locuințe.

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

Zonele funcționale reglementate prin propunerea de P.U.Z.:

-Zona rezidențială L - Subzona Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) în țesut urban constituit/parcelar ordonat - L1a;

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

- Zona Transporturi T - Subzona Căi de comunicații rutieră (circulații auto, pietonale) -T1a;  
Subzona funcțiuni transport/căi de comunicație rutieră – T1a.

Reglementările pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate în Regulamentul Local de Urbanism a P.U.Z.

872 / 21.11.2022



Imobilul ce a generat Planul Urbanistic Zonal are o suprafață de 125,00 mp și aparține beneficiarilor Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana în baza contractului de vânzare-cumpărare.

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

- la nord : Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana;
- la sud : Aluaș Valentin;
- la est : str. Ceahlăului;
- la vest : Aluaș Valentin.

Pe amplasamentul ce a generat P.U.Z. se propune construirea unei clădiri cu destinația de vulcaniza auto cu regim de înălțime parter.

Construcția are dimensiunile maxime de 12,85 m x 6,40 m. Suprafața construită și desfășurată propusă este de 78,75 mp.

Retragerile față de limitele parcelei sunt următoarele:

- La nord - 0,00 metri;
- La sud - 0,00 metri;
- La est - 7,60 metri (aliniament);
- La vest - 0,00 metri.

În incintă se vor amenaja aproximativ 2 locuri de parcare, alei pietonale și spații verzi cu rol estetic și de ameliorare a calității aerului.

Accesul carosabil și pietonal pe terenul ce a generat P.U.Z. se va realiza pe latura estică respectiv din strada Ceahlăului.

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. = 63,00 % și C.U.T.max = 0,63.

Circulația auto și pietonală către amplasament și în incinta acestuia se va face prin intermediu unor străzi cu un profil de 12,00 metri, străzi ce vor conecta zona cu strada Barbu Ștefănescu Delavrancea.

Echiparea edilitară va intra în sarcina inițiatorului/beneficiarului P.U.Z. și va consta în racordarea amplasamentului la utilitățile existente în zonă.

Cererea cu nr. 23525/2022 este însoțită de următoarele acte:

- Certificat de Urbanism nr. 1828/25.10.2021;
- documentație anexă C.U.;
- acte proprietate;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- extrase de carte funciară pentru informare;
- plan topografic avizat de Oficiul de cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila;
- aviz nr. 3020211104544/29.11.2021 S.D.E.E. România Sucursala Brăila;
- aviz nr. 6820/24.11.2021 S.U.P.A.G.L.;
- acord notarial vecini;
- adr. nr.1.907.495 din 16.11.2021 Inspectoratul pentru Situații de Urgență;
- notificarea nr.37/31.01.2022 Direcția de Sănătate Publică Brăila;
- aviz de oportunitate nr.2/2022;
- aviz nr. 41/2022 Arhitect Șef;
- decizia etapei de încadrare nr. 10369/22.07.2022 Agenția Protecția Mediului Brăila;
- studiu geotehnic;
- documentație de urbanism - P.U.Z.

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

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

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

În conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Brăila, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001, prelungit prin H.C.L.M. nr.16/2011, H.C.L.M. nr.361/2012, H.C.L.M. nr.430/2015 și H.C.L.M. nr.607/2018, și reglementărilor cuprinse în Ghidul pentru Metodologia de Elaborare a Conținutului Cadru al P.U.Z. (G.M.010 – 2000), **se propune spre aprobare prezentul P.U.Z. pentru obiectivul „ Parcelare Teren pentru Construire de Locuințe” la adresa T.33, P.257/9/2, Lot 2 Nr. cad. 91309 din Municipiul Brăila, inițiat de Nemțeanu Ștefan.**

**Temei legal:**

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

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

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

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

**ARHITECT ȘEF,**

**ARH. CORINA ELENA ANGHELESCU**

**ÎNTOCMIT,**

**INSP. EUGEN KERESTELY**

F-PO-09-02.01.02/rev.0



## **RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

**Privind: Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila, inițiat de către Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana.**

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 obiectivul „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa str. Ceahlăului nr.1A din Municipiul Brăila inițiat de către Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana, printr-un anunț public postat atât la sediul Primăriei Municipiului Brăila cât și pe site-ul instituției. Anunțul a fost publicat prin grija inițiatorului în ziarul local InfoBrăila în datele de 09.09.2022 și 14.09.2022. Inițiatorii au 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 parcelelor vecine cu parcela care a generat 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 ședință publică în data de 20.10.2022 ora 9.30, la sediul Primăriei Municipiului Brăila din P-ța Independenței nr.1, camera 16. În prealabil s-au făcut următoarele demersuri:

Populația a fost informată despre ședință printr-un anunț public ce a apărut în ziarul local InfoBrăila în data de 17.10.2022, anunț ce a cuprins data, ora și locul unde se va realiza ședința.

În paralel cu acest demers anunțul public a fost postat atât pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila cât și la sediul 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. 27508 / 08.09.2022;

- proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 27508 / 08.09.2022 la avizierul Primăriei;
- anunțurile publice 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. 29315 / 06.09.2022;
- proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 29315 / 06.09.2022 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 proprietari;
- foto panouri cf. Anexa nr.2 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

#### Etapa III

- anunțul public cu nr. 31882 / 17.10.2022;
- proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 31882 / 17.10.2022 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 20.10.2022.

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 „**Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto**” la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila, inițiat de către **Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana.**

ARHITECT ȘEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

EUGEN KERESTELY



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

Privind: Propunere P.U.Z. cu „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila, inițiat de către Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana.

**1. Părțile Interesate**

- Primăria Municipiului Brăila, P-ța Independenței nr.1, Municipiul Brăila;
- Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana, str. Ceahlăului nr.1, Municipiul Brăila;
- Aluaș Valentin, str. Vasile Băncilă nr.2, Municipiul Brăila.

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

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

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

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

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

Etapa I privind intenția de elaborare	P.U.Z.	08.09.2022 – 19.09.2022
Etapa II etapa elaborării propunerilor	P.U.Z.	22.09.2022 – 10.10.2022
Etapa III ședință publică	P.U.Z.	20.10.2022

**5. Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului: Urb. Baciui Marius**

**Tel: 0742047958, e-mail: urb.marius.baciu@gmail.com**

**ARHITECT ȘEF,  
CORINA ELENA ANGHELESCU**

**INSPECTOR,  
EUGEN KERESTELY**

**INIȚIATORI,  
Pîslaru Daniel-Adrian  
Pîslaru Mariana**

## ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat, intenția de elaborare de către Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa între orele 10.30-16.00 la camera 20 din Primăria Municipiului Brăila persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la tel.0239/607463, 0239694947 int.121, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 09 septembrie 2022 – 19 septembrie 2022.

## ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat, intenția de elaborare de către Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa între orele 10.30-16.00 la camera 20 din Primăria Municipiului Brăila persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la tel.0239/607463, 0239694947 int.121, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 09 septembrie 2022 – 19 septembrie 2022.



Nr. 2750/08.09.2022

## ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat, intenția de elaborare de către Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa între orele 10.30-16.00 la camera 20 din Primăria Municipiului Brăila persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la tel.0239/607463, 0239694947 int.121, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 09 septembrie 2022 – 19 septembrie 2022.

**PROCES VERBAL**  
**încheiat astăzi 08.09.2022**

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana aduc la cunoștința persoanelor interesate intenția de a elabora un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila.

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

ARHITECT ȘEF,  
  
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,  
  
EUGEN KERESTELY







# PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

Acasă Hartă străzi Smart City Petiții Online Contact

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > P.U.Z. – " Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto" la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila.

## P.U.Z. – " Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto" la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila.

### ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat, intenția de elaborare de către Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv: „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto" la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa între orele 10.30-16.00 la camera 70 din Primăria Municipiului Brăila persoana de contact inspector Eugen Keresely, sau la tel.0239.607463, 0239694947 int. 121, sau la e-mail eugen.keresely@pmbr.ro, în perioada 09 septembrie 2022 – 19 septembrie 2022.

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

Programă online



# infobrăila

LOCAL ▼ POLITICA ▼ EVENIMENT ▼ LIFESTYLE ▼ CULTURA ▼ EMISIUNI ▼ AMINTIRI ▼



Acasă ▶ Publicitate ▶ Anunt public

Publicitate

## Anunt public

By Infobrăila 9 septembrie 2022

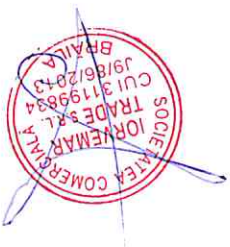
188 0

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ta Independenței nr. 1, anunța publicul interesat, intenția de elaborare de către PISLARU DANIEL-ADRIAN și PISLARU MARIANA, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv " Desființare Corp C1 – Spatiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto " la adresa str. Ceahlăului nr. 1A, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare va puteți adresa între orele 10:30 – 16:00 la camera 20 din Primăria Municipiului Brăila persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la tel. 0239/607463, 0239694947 int. 121, sau la e-mail eugenkerestely@pmbr.ro, în perioada 09 septembrie – 19 septembrie 2022.

TAGS

anunt de mediu Anunt public



- Advertisement -

**Acțiune 16 și 20 de ani, cel puțin 12 clase finalizată și nu ai un loc de muncă?**

**ETIMPUȘ SA DEVII PROPRIUL ȘEF!**  
Participă 100% GRATUIT la **CURSURI DE SPECIALIZARE ÎN COMPETENȚE ANTREPRENORIALE** și poți obține finanțare de 25.000 EUR pentru a începe propria afacere!

**ÎNSCRIȚI-TE ACUM! ☎ 0771 760 049**

Partenerii:

- Advertisement -

**Comenzi și rezervări la telefon 0781.736.666**

**PIZZA MOXX**

Strada Rosiori 206

# infobrăila

LOCAL ▼ POLITICA ▼ EVENIMENT ▼ LIFESTYLE ▼ CULTURA ▼ EMISIUNI ▼ AMINTIRI ▼



Aceasă » Publicitate » Anunt public

Publicitate

## Anunt public

By Infobrăila 14 septembrie 2022



9



0

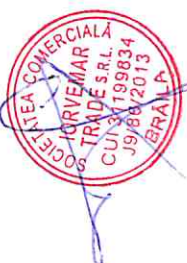
Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ta Independenței nr. 1, anunța publicul interesat, intenția de elaborare de către PISLARU DANIEL-ADRIAN și PISLARU MARIANA, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv " Desființare Corp C1 – Spatiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto " la adresa str. Ceahlăului nr. 1A, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare va puteți adresa între orele 10:30 – 16:00 la camera 20 din Primăria Municipiului Brăila persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la tel. 0239/607463, 0239694947 int. 121, sau la e-mail eugenkerestely@pmb.r.ro, în perioada 09 septembrie – 19 septembrie 2022.

TAGS

anunt de mediu

Anunt public



- Advertisement -

**AȘTEAȘA PLOȘI**  
**Atârne-te și 20 de ANI, col pușca 12 CLASE**  
**Finalitate și NU AI UN LOC DE HUNCĂ?**

**E TIPIUL SĂ DEVII PROPRIUL ȘEF!**  
 Participă 100% GRATUIT la  
**CURSORI DE SPECIALIZARE ÎN**  
**COMPETENȚE ANTREPRENDORIALE**  
 și poți obține finanțare de 25.000 EUR  
 pentru a începe propria afacere!

**INSCRIȚI-TE ACUM! ☎ 0771 760 048**  
 AMPLASAMENT: ZONA DE CALDĂRI  
 ȘI DEZBĂNDĂRI

Logo: **PRINȚ**

- Advertisement -

**Comenzi și rezervări la telefon 0787.736.666**

**PIZZA MOXX**

Strada Rosiori 206



## ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana, au depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot să consulte documentele în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-13.00 până la data de 10.10.2022 la Primăria Municipiului Brăila, persoana de contact inspector Eugen Kerestely tel. 0239/607463, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentatii de urbanism.


Eventualele sugestii și propuneri se pot transmite în scris Primăriei Municipiului Brăila pe adresa P-ța Independenței nr.1, sau se pot trimite la e-mail [eugen.kerestely@pmbr.ro](mailto:eugen.kerestely@pmbr.ro).

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

**PROCES VERBAL**  
**încheiat astăzi 22.09.2022**

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana aduc la cunoștința persoanelor interesate, că a depus spre consultare publică un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv obiectiv „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila.

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

ARHITECT ȘEF,  
  
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,  
  
EUGEN KERESTELY





# PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

Acasă Hartă străzi Smart City Peziji Online Contact

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > P.U.Z. - „ Desființare Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila, inițiator Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana

Caută

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

Programăm online

## P.U.Z. – „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila, inițiator Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana

### ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana, au depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv: „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot să consulte documentele în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-13.00 până la data de 10.10.2022 la Primăria Municipiului Brăila, persoana de contact inspector Eugen Kerestely tel. 0239/607463, sau accesând adresa <https://gis.primariabralia.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentatii de urbanism.

Evenualele sugestii și propuneri se pot transmite în scris Primăriei Municipiului Brăila pe adresa P-ța Independenței nr.1, sau se pot trimite la e-mail [eugen.kerestely@pmbr.ro](mailto:eugen.kerestely@pmbr.ro).

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


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

MUNICIPIUL BRĂILA  
DIRECȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
PLANIFICARE DEZVOLTARE ȘI STRATEGIE URBANĂ

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

Nr.crt	Nume Prenume	Adresa proprietar	Telefon	Adresa Parceleii
	ALUȘ VALENTIN	Str. Vasile Băncuța nr.2	0258771508	str. Vasile Băncuța nr.2

INIȚIATOR PLAN URBANISTIC,

NUME PRENUME  
PISLARU MARIANA  
SEMĂNĂTURĂ  






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](mailto:arhitectsef@primariabraila.ro) [pmb@primariabraila.ro](mailto:pmb@primariabraila.ro) [www.primariabraila.ro](http://www.primariabraila.ro)

Nr. 23525/ 23.09.2022

**NOTIFICARE**

**Către,  
Aluaș Valentin  
Str. Vasile Băncilă nr.2, Municipiul Brăila**

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana în calitate de inițiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila.

Până la data de 10.10.2022 puteți să vizualizați documentele la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism. Eventualele observații sau propuneri se pot transmite în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ța Independenței nr.1, sau la e-mail [eugen.kerestely@pibr.ro](mailto:eugen.kerestely@pibr.ro).

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

**PRIMAR,**

**VIOREL MARIAN DRAGOMIR**

**ARHITECT ȘEF,**

**CORINA ELENA ANGHELESCU**

**INSPECTOR,**

**EUGEN KERESTELY**

















## ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că în data de 20.10.2022 ora 9.30 la camera 16 parter, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal inițiat de Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana cu obiectivul „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila.

Ședința publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila în baza Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.



ROMANIA  
JUDETUL BRAILA  
MUNICIPIUL BRAILA



PRIMAR

**PROCES VERBAL**  
**încheiat astăzi 17.102022**

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitectului Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul cu privire la ședința publică ce va avea loc în data de 20.10.2022 ora 9.30 la camera 16 a Primăriei Municipiului Brăila, având ca ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal al inițiatorilor Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana cu obiectivul cu „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila.

  
**ARHITECT ȘEF,**  
**CORINA ELENA ANGHELESCU**

  
**INSPECTOR,**  
**EUGEN KERESTELY**



# PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicata oficiale > ANUNȚ PUBLIC -PUZ -Destiniare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto

Caută

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

Programări online

## ANUNȚ PUBLIC -PUZ -Destiniare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto

- Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că în data de 20.10.2022 ora 9.30 la camera 16 parter, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal inițiat de Pislaru Daniel-Adrian și Pislaru Mariana cu obiectivul „ Destiniare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa Ceahăului nr.1A, din Municipiul Brăila.
- Ședința publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila în baza Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.





- LOCAL ▾
- POLITICA ▾
- EVENIMENT ▾
- LIFESTYLE ▾
- CULTURĂ ▾
- EMISIUNI ▾
- AMINTIRI ▾



Acasă > Publicitate > ANUNT PUBLIC

Publicitate

# ANUNT PUBLIC

By InfoBraila 17 octombrie 2022

1 0

Primaria Municipiului Braila, cu sediul in Pta. Independentei nr. 1, anunta publicul interesat ca in data de 20.10.2022, orele 9.30, la camera 16, parter, se va organiza o sedinta publica ce va avea pe ordinea de zi prezentarea planului urbanistic zonal initiat de Pislaru Daniel-Adrian si Pislaru Mariana cu obiectivul "Desfiintare Corp C1 – Spatiu Comercial si Construire Vulcanizare Auto" la adresa Ceahlăului nr. 1 A din Municipiul Braila.

Sedinta Publica este organizata de catre Primaria Municipiului Braila, in baza Legii nr. 52 / 2003 privind transparenta decizionala in administratia publica.

TAGS Anunt public



- Advertisement -

Alinae 16 și 19 de ANI, cel puțin 17 CLASE finalizate și NU AI UN LOC DE MUNCĂ?

**ETIMPUŁ SĂ DEVII PROPRIUL ȘEF!**  
Partești 100% GRATUIT la  
**CURSURI DE SPECIALIZARE ÎN COMPETENȚE ANTREPRENORIALE** și peș obține finanșare de 25.000 EUR pentru a începe propria afacere!

INSCRIȚIE AICI >>> **0771760 048**  
MARTEȘI DOCTORIANU

OPINET

- Advertisement -



MOST POPULAR

ANUNT PUBLIC

17 octombrie 2022

ORDINEA DE ZI  
PRIVIND ȘEDINȚA PUBLICĂ  
DIN DATA DE 20.10.2022

Prezentare și discuții pentru documentațiile de urbanism:

1. **P.U.Z** - „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L. S.R.L., inițiatori Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana.
2. **P.U.Z** - „ Parcelare Teren pentru Construire de Locuințe” la adresa T.33, P.257/9/2, Lot 2 Nr. cad. 91309, din Municipiul Brăila, S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L., initiator Nemțeanu Ștefan.




ARHITECT ȘEF,  
  
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,  
  
EUGEN KERESTELY



Anexa nr.4 TABEL NOMINAL PARTICIPARE ȘEDINȚĂ PUBLICĂ

TABEL NOMINAL PARTICIPARE ȘEDINȚĂ PUBLICĂ  
20.10.2022 ora 09.30

Nr. Crt.	Participanți	Adresa	E-mail	Nr. Telefon	Semnătură/ Observații
1.	Kereitky Eugenia	Pimelke Uca, Br. 40	eugenia.kereitky@pomb.ro	0239 607463	
2.	NERIBANU STEFANA	BEAVIDA Calea Cotromeniului nr. 53	neribanu@pomb.ro	0745099848	
3.	PISLARU MARIANA	Str. S. Berindita BLA34 ap24	pislaru.maria@pomb.ro	0722140319	
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					

PROCES VERBAL  
încheiat astăzi 20.10.2022 ora 10.00

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

Subsemnatul, Eugen Kerestely, inspector în cadrul Compartimentului Planificare Dezvoltare și Strategii Urbane am participat la ședința publică ce a avut ca ordine de zi prezentarea documentațiilor de urbanism:

**1.P.U.Z** - „ Desființare Corp C1 – Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto” la adresa str. Ceahlăului nr.1A, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L., initiatori Pîslaru Daniel-Adrian și Pîslaru Mariana.

**2.P.U.Z** - „ Parcelare Teren pentru Construire de Locuințe” la adresa T.33, P.257/9/2, Lot 2 Nr. cad. 91309, din Municipiul Brăila, S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L., initiator Nemțeanu Ștefan.

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.

Participanți,

Kerestely Eugen

NEMȚEANU ȘTEFAN

PÎSLARU MARIANA



CATRE,  
PRIMARUL MUNICIPIULUI BRAILA

Arh. scz  
28.07.2022

MUNICIPIUL BRAILA		
ARCHITECT S.A.P.		
NR.	23525	
ZIUA	LUNA	ANUL
28	07	2022

ADRESA

SUBSEMNIATII, PÎSLARU DANIEL-ADRIAN ȘI PÎSLARU MARIANA, CU  
DOMICILIUL ÎN JUDEȚUL BRAILA, MUNICIPIUL BRAILA, STR. CEHLĂULUI, NR. 1,  
PROPRIETARI AI IMOBILULUI DIN STR. CEHLĂULUI, NR. 1A – NRC. 78874,  
MUNICIPIUL BRAILA,

SOLICITA DEMARAREA PROCEDURII PRIVIND CONSULTATAREA POPULATIEI ȘI  
PREZENTAREA DOCUMENTATIEI DE URBANISM - P.U.Z., CONFORM CERTIFICATULUI  
DE URBANISM NR. 1828 DIN 25.10.2022 ÎN SCOPUL: "DESFIINTARE CORP C1-SPATIU  
COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO", ÎN VEDEREA ANALIZĂRII ȘI  
APROBĂRII ÎN CADRUL C.L.M.

DATA

SEMNATURA



Dr. Kerestely / 01.08.2022.

6603/28.07.2022

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAILA

Primăria Municipiului Brăila

NR. 30722 din 25/10/2021

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1028 din 25/10/2021

#### ÎN SCOPUL: DESFIINȚARE CORP C1- SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO \*\*)

Ca urmare a cererii adresate de\*1) PÎSLARU DANIEL-ADRIAN și PÎSLARU MARIANA, cu domiciliul\*2) ~~/-sediu/~~ în județul BRĂILA, municipiul ~~/-orașul/ comuna~~ BRĂILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada CEAHLĂULUI, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 30722 din 13/10/2021, pentru imobilul  teren și/sau  construcții situat în județul BRĂILA, municipiul ~~/ orașul/ comuna~~ BRĂILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada CEAHLĂULUI, nr. 1 A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin\*3) CARTEA FUNCİARĂ 78874, FIȘA BUNULUI IMOBIL - , NR. CADASTRAL 78874,

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

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

#### SE CERTIFICĂ:

##### 1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) : imobilul este format din teren în suprafață măsurată de 125 mp (127 mp din acte) și construcția C1, edificată pe acesta conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 78874/12.10.2021;

servituți/ sarcini :- nu sunt;

situarea imobilului :- intravilanul municipiului Brăila;

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

##### 2. REGIMUL ECONOMIC:

folosița actuală:- teren categoria curți construcții;

destinații admise:-locuințe;

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 și 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 pentru comerț și servicii necesare pt. satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor
- spații verzi amenajate
- accese pietonale ( carosabile, parcaje);

reglementări fiscale specifice:-conform legislației în vigoare;



### 3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG, în UTR nr. 25 cu POT max = 65% și CUT max = 0.65

- se solicită : DESFIINȚARE CORP C1- SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO
- în documentație (memoriu și plan) se vor preciza explicit construcțiile vecine (alipite) și dacă există elemente constructive comune cu acestea: ziduri, șarpante, învelitori. Dacă există elemente comune, se va solicita acordul vecinilor și dacă este cazul, se vor preciza care sunt măsurile ce se impun pentru protejarea construcțiilor alipite;
- se va obține punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului;

#### PENTRU CONSTRUIRE:

- beneficiarul va iniția elaborarea unei documentații de urbanism P.U.Z. ce va fi aprobată de către C.L.M.Brăila, în baza unui aviz de oportunitate;;
- documentația DTAC se va putea întocmi numai după aprobarea documentației PUZ cu obligativitatea respectării prevederilor acesteia;
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind scurgerea apelor pluviale, vederea directă și indirectă și amplasarea construcției față de linia de hotar (0,60 m);
- în documentație (memoriu și plan) se vor reprezenta construcțiile vecine;
- în documentație (memoriu și plan) se va preciza dacă se impun măsuri de protejare a construcțiilor vecine și, dacă este cazul, care sunt acestea;
- se vor asigura spații verzi și plantate, conf. art. 34 și anexei 6 din RGU;
- se vor asigura spații de parcare în limita parcelei, conform art. 33 și anexei nr. 5 din R.G.U. ;
- suprafețele parcajelor se vor stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind realizarea împrejuririi: împrejurirea se va putea executa pe hotar, numai cu acordul vecinilor (act notarial) sau fundațiile împrejuririi se vor executa strict limita proprietății, în acest caz nemaifiind necesar acordul vecinilor;
- porțile se vor deschide spre incinta proprietății; nu se va ocupa domeniul public cu trepte și podeste;
- se va respecta Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și Ordinul nr. 691/1459/28 din 10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanța energetică a clădirilor;
- DTAD - DTAC va respecta prevederile conținutului - cadru, Anexa 1 din Legea nr.50/1991; planurile vor fi întocmite pe suport cadastral cu viza Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila și precizarea nr. cadastral;
- materialele care se vor folosi vor asigura stabilitatea și rezistența construcției în timp (materiale omologate);
- se vor respecta condițiile din avizele solicitate;

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

**"DESFIIINȚARE CORP C1- SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO"**

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

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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



## 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă - Compania de Utilități Publice "Dunărea"

gaze naturale - Distrigaz Sud - Rețele

Alte avize/acorduri

canalizare - Compania de Utilități Publice "Dunărea"

telefonizare - Telekom România

Transport gaze naturale - Transgaz - Exploatarea Teritorială Brăila

alimentare cu energie electrică - Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Brăila

salubritate - S.U.P.A.G.L. - Brăila

Transport energie electrică - Transelectrica - UTT Constanța

alimentare cu energie termică

transport urban - BRAICAR SA

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

- acordul notarial al vecinilor pentru demolare în cazul în care există elemente comune între construcțiile ce se demolează și construcțiile alipite amplasate pe terenurile învecinate;

- acordul notarial al vecinilor direct afectați în cazul construirii, conform normelor de aplicare a Legii nr.50/1991 republicată;

- certificat fiscal cu valoare de impunere emis de Serviciul de Taxe și Impozite Locale - mun. Brăila;

- punctul de vedere al Inspectoratului pentru Situații de Urgență - Brăila;

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

- studiu geotehnic

- documentație PUZ aprobată în CLM

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

- aviz APM Brăila

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

taxa timbru de arhitectură: 0,05% din valoarea investiției

taxă pentru autorizația de construire: 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe sau 1,00% din valoarea investiției pentru alte destinații decât cea de locuință

taxa pentru autorizația de desființare: 0,1% din valoarea de impunere;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

ROMANIA  
PRIMAR  
VIOREL MARIAN DRĂGOMIR  
L.S.

SECRETAR GENERAL,  
ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,  
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: 6 lei, conform Chitanței / O.P. nr. 1008379 din 13/10/2021.

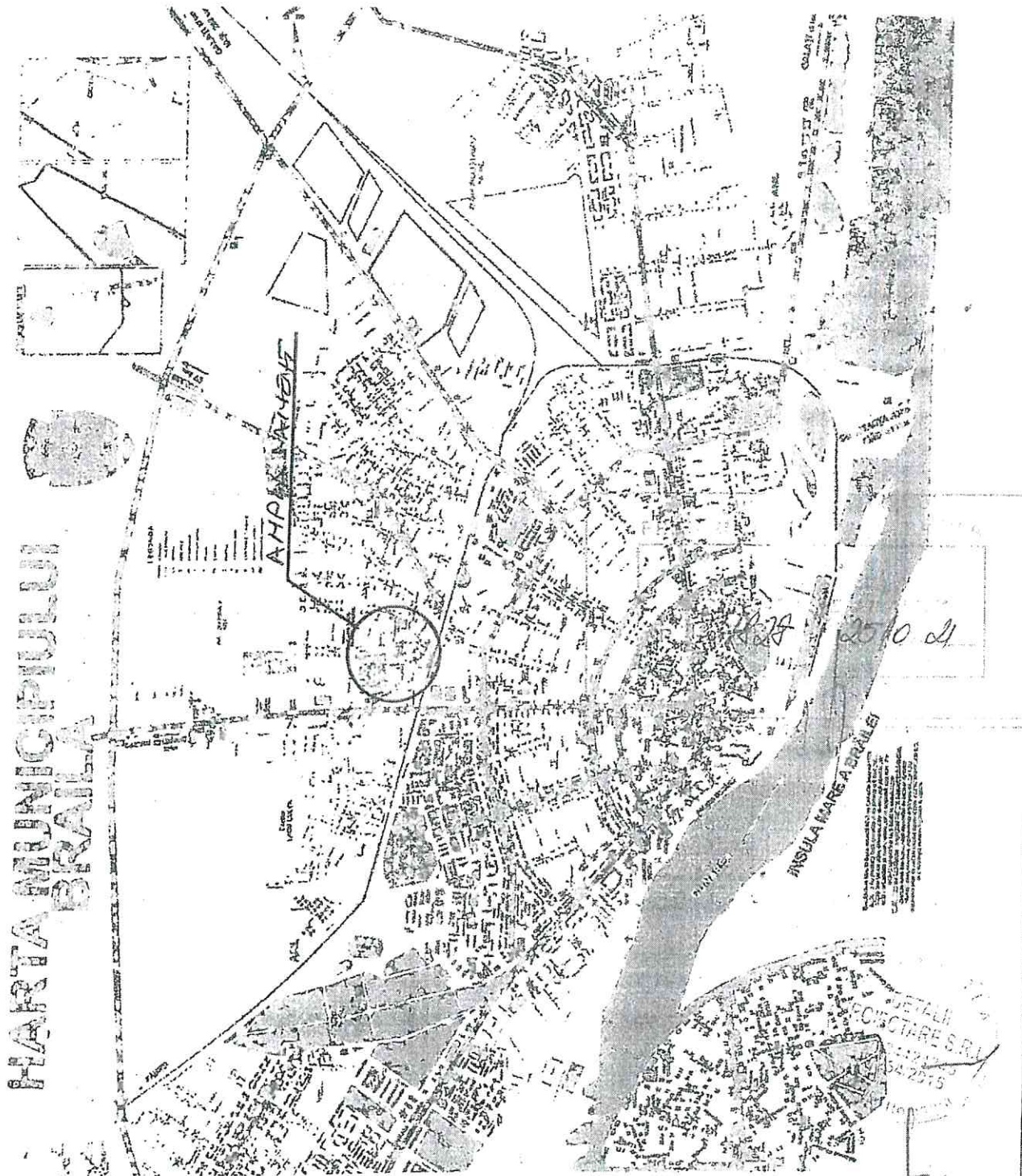
Achitat taxa de: 200 lei, pentru emiterie în regim de urgență, conform Chitanței / O.P. nr. 1008379 din 13/10/2021.

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

25 / 10 / 2021



# PLAN INCADRARE IN LOCALITATEA BRAILA



VERIFICATOR					
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNETURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
SC. DETALII PROIECTARE SRL				Beneficiar: PISLARU DANIEL SI PISLARU MARIANA	Proiect nr. 64/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	SCARA	Titlu proiect: DESFIINTARE CORP C1-SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO	FAZA DTAD+ DTAC
SEF PROIECT	ARH. LUCA GHE.	<i>LUC</i>			
PROIECTAT	SING. RADU COSTEL	<i>RC</i>		Titlu plansa: PLAN INCADRARE IN LOCALITATE	Plansa nr. A01
DESENAT	ING. MARIAN TIGAU	<i>MT</i>	DATA		



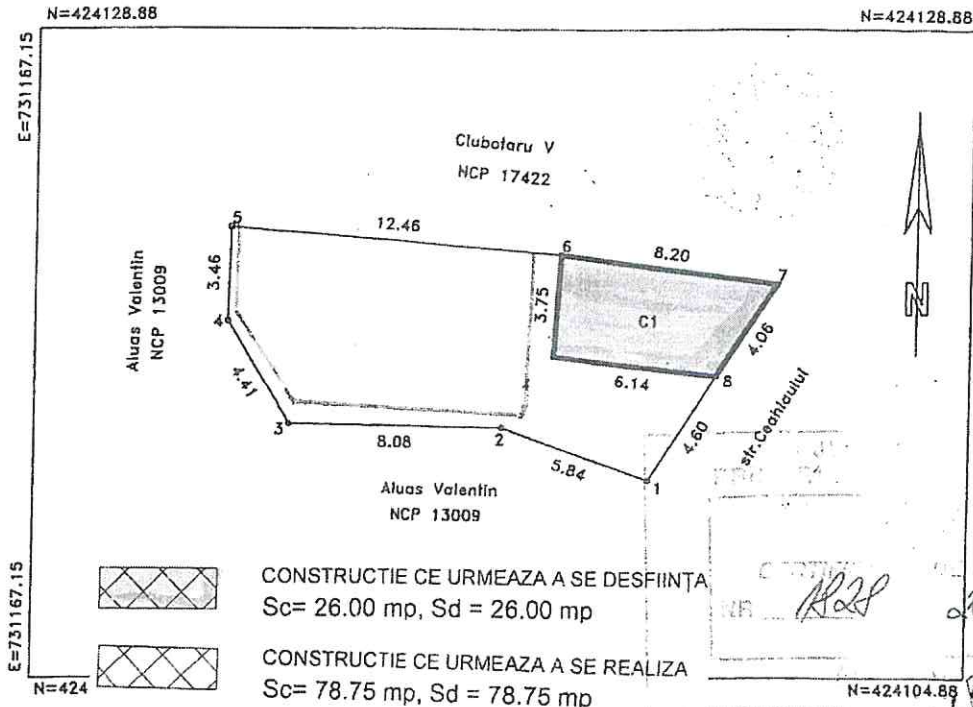




# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
70674	125	Jud.BRAILA, Str.Ceahlaului, Nr.1A
Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA



CONSTRUCTIE CE URMEAZA A SE DESFIINTA  
Sc= 26.00 mp, Sd = 26.00 mp



CONSTRUCTIE CE URMEAZA A SE REALIZA  
Sc= 78.75 mp, Sd = 78.75 mp

### A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Valoarea de impozitare(lei)	Mentiiuni
1	CC	125	-	1-2-3-4-gard lamn, 4-5 constructie
TOTAL		125	-	5-6-gard tabla, 6-7-8 constructie, 8-1-gard tabl

### B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoarea de impozitare(lei)	Mentiiuni
C1	26	-	spatiu comercial din chirpici acoperit cu tabla, an constr.1960
TOTAL		26	-

### INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO 1970

Pct	E(m)	N(m)
1	731190.20	424112.23
2	731184.70	424114.17
3	731176.62	424114.28
4	731174.33	424118.05
5	731174.42	424121.51
6	731186.84	424120.55
7	731194.96	424119.46
8	731192.70	424116.09

Suprafata totala masurata=125mp  
Suprafata din acte=127mp

Executanti,  
pfa. Buzalan-Vasilica

Data:08/09/2011

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date.

**BIA** LUCA GHEORGHE  
C.F. 32750728

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR/DATA
SC. DETALII PROIECTARE SRL				Beneficiar: PISLARU DANIEL SI PISLARU MARIANA
				Proiect nr. 64/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect: DESFIINTARE CORP C1-SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO
SEF PROIECT	ARH. LUCA GHE.	<i>Luca</i>	1:200	
PROIECTAT	SING RADU COSTEL	<i>CS</i>	DATA	Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE PE SUPORT CADASTRAL
DESENAT	ING. MARIAN TIGAU	<i>MT</i>		
				Plansa nr. A03

# PLAN DE SITUATIE DEȘFIINTARE CORP C1

Sc. 1:200

OBIECTIV: DEȘFIINTARE CORP C1-SPATIU COMERCIAL SI  
CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO

BENEFICIAR: PÎSLARU DANIEL-ADRIAN SI PÎSLARU MARIANA

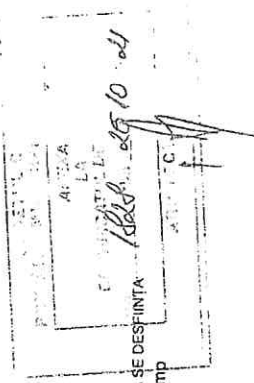
AMPLASAMENT: JUD. BRĂILA, ORAȘ BRĂILA,  
STR. CEAHLĂULUI, NR. 1A

PROIECTANT: S.C. DETALII PROIECTARE SRL

## LEGENDA:



CONSTRUCTIE CE URMEAZA A SE DEȘFIINTA  
Sc= 26.00 mp. Sd = 26.00 mp



## SITUATIE EXISTENTA

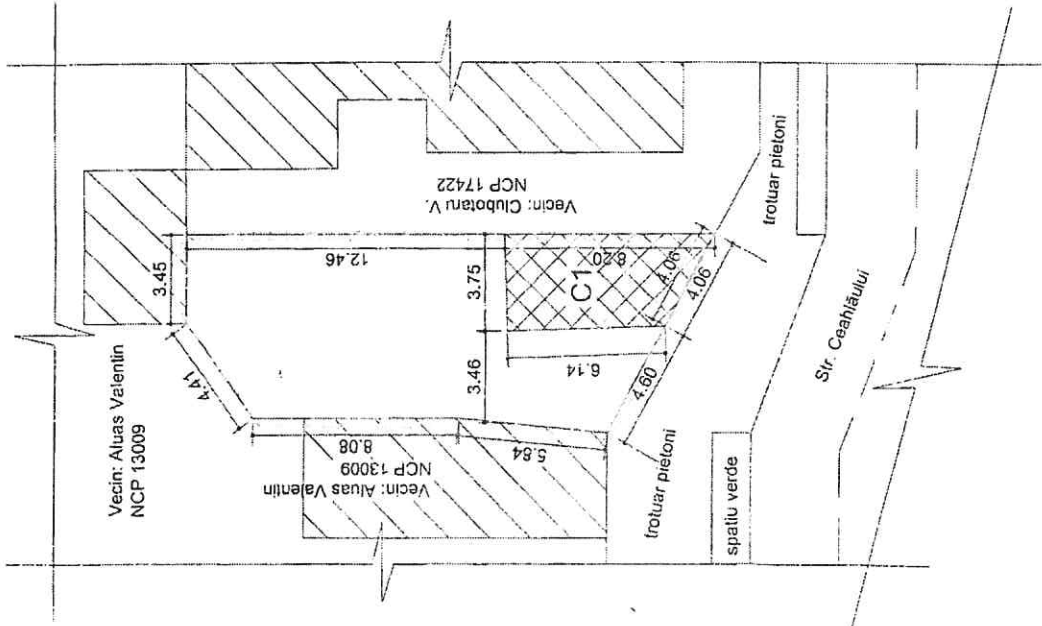
St = 125.00 mp  
Sc = 26.00 mp  
Sd = 26.00 mp  
POT = 20.80 %  
CUT = 0.20

## SITUATIE PROPUSA

St = 125.00 mp  
Sc = 0.00 mp  
Sd = 0.00 mp  
POT = 0.00 %  
CUT = 0.00



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA



VERIFICATOR VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT-EXPERTIZA NF. DATA
S.C. DETALII PROIECTARE SRL				Beneficiar: PÎSLARU DANIEL SI PÎSLARU MARIANA
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Proiect nr. 64/2021
SEF PROIECT	ARIU LUCY GRE	<i>[Signature]</i>	1:200	FAZA DTAD+ DTAC
PROIECTANT	SING. MARIAN TIGĂU ING. MARIAN TIGĂU	<i>[Signature]</i>	DATA	Titlu proiect: DEȘFIINTARE CORP C1-SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO
DEȘENAT	ING. MARIAN TIGĂU	<i>[Signature]</i>	DATA	Titlu planșă: PLAN DE SITUATIE -DEȘFIINTARE CORP C1

Planșă nr.  
A04



# PLAN DE SITUAȚIE CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO

Sc. 1:200

**OBIECTIV:** DESFIINȚARE CORP C1-SPATIU COMERCIAL SI  
CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO

**BENEFICIAR:** PÎSLARU DANIEL-ADRIAN ȘI PÎSLARU MARIANA

**AMPLASAMENT:** JUD. BRĂILA, ORAȘ BRĂILA,  
STR. CEAHLĂULUI, NR. 1A

**PROIECTANT:** S.C. DETALII PROIECTARE SRL

## LEGENDA:



CONSTRUCȚIE CE URMEAZĂ A SE REALIZA  
Sc= 78.75 mp, Sd = 78.75 mp

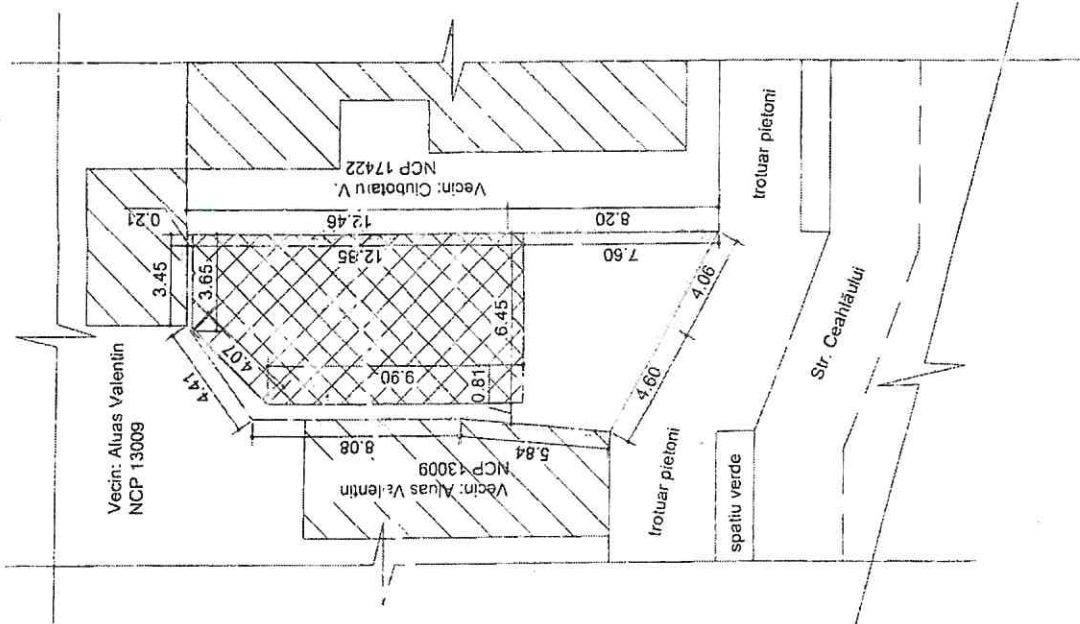


## SITUAȚIE EXISTENTA

Sl = 125.00 mp  
Sc = 0.00 mp  
Sd = 0.00 mp  
POT = 0.00 %  
CUT = 0.00

## SITUAȚIE PROPUSA

Sl = 125.00 mp  
Sc = 78.75 mp  
Sd = 78.75 mp  
POT = 63.00 %  
CUT = 0.63



**BIFA** LUCA GHEORGHE  
C.F. 31750738

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

VERIFICATOR VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR. DATA
<b>SC. DETALII PROIECTARE SRL</b>				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Beneficiar:
SEF PROIECT	ARH. LUCA GHE.	<i>Luca</i>	1:200	PÎSLARU DANIEL ȘI PÎSLARU MARIANA
PROIECTAT	ING. MARIAN TICU	<i>Ticu</i>	DATA	Titlu proiect:
DESENAT	ING. MARIAN TAGAL	<i>Tagal</i>		DESFIINȚARE CORP C1-SPATIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO
				Titlu planșă:
				PLAN DE SITUAȚIE -CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO
				Proiect nr. 64/2021
				FAZA DTAD+ DTAC
				Planșă nr. A05

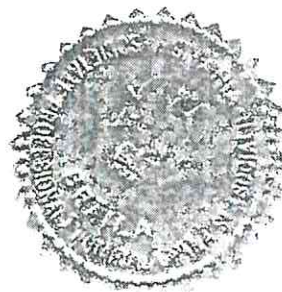






## DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:



### CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Între subsemnații:-----

**SPIREA NELUȚU-MANUEL și SPIREA MONICA-ALEXANDRA**, cetățeni romani, soți, domiciliți în Mun. Brăila, Str. Dudului nr.4, bl.28, sc.4, ap.63, Jud. Brăila, identificați cu C.I. Seria XR Nr. 533213 eliberată de SPCLEP Brăila la data de 02.07.2015, C.N.P. 1800418090086 și respectiv cu C.I. Seria XR Nr. 451377 eliberată de SPCLEP Brăila la data de 07.05.2013, C.N.P. 2860120090020, în calitate de **VÂNZĂTORI**, și -----

**PÎSLARU DANIEL-ADRIAN și PÎSLARU MARIANA**, cetățeni romani, soți, domiciliți în Mun. Brăila, Str. Ceahlăului nr.1, Jud. Brăila, respectiv în Mun. Brăila, Str. Simion Bărnuțiu nr. 24, bl. A34, sc.2, ap.24, Jud. Brăila, identificați cu C.I. Seria XR Nr. 588959 eliberată de SPCLEP Brăila la data de 15.03.2017, C.N.P. 1740605090027 și respectiv cu C.I. Seria XR Nr. 477938 eliberată de SPCLEP Brăila la data de 17.01.2014, C.N.P. 2770109090026, în calitate de **CUMPĂRĂTORI**, -----

a intervenit prezentul **Contract de Vanzare Cumpărare** în următoarele condiții:-----

Subsemnații **SPIREA NELUȚU-MANUEL și SPIREA MONICA-ALEXANDRA** declarăm că vindem numiților **PÎSLARU DANIEL-ADRIAN și PÎSLARU MARIANA**, imobilul proprietatea noastră, situat în Municipiul Brăila, Strada Ceahlăului, Numărul 1A, Județul Brăila, înscris în Cartea Funciară Nr. 78874 a Municipiului Brăila, compus din:-----

- **Teren intravilan categoria de folosință curți construcții** având număr cadastral 78874 cu o suprafață totală real măsurată de 125 m.p. (suprafață conform acte 127 m.p.) pe care se află edificată:-----

- **Construcția C1 cu destinația "spațiu comercial"**, având număr cadastral 78874-C1, cu o suprafață construită la sol de 26 m.p., construit din chirpici, acoperit cu tablă.-----

Imobilul a fost dobândit de **SPIREA NELUȚU-MANUEL și SPIREA MONICA-ALEXANDRA**, vânzătorii, ca bun comun, prin cumpărare în timpul căsătoriei, de la **MURGEANU VLAD și MURGEANU GEORGETA**, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2285 din 29.11.2011 de Biroul Notarial PANĂ și ASOCIAȚII, cu sediul în Mun. Brăila, Bld. Al. I. Cuza Nr. 103, Jud. Brăila.-----

Dreptul de proprietate al vânzătorilor a fost intabulat în Cartea Funciară în baza încheierii nr. 49224 din data de 30.11.2011, emisă de ANCPI - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăilaj.-----

Subsemnații **SPIREA NELUȚU-MANUEL și SPIREA MONICA-ALEXANDRA**, declarăm că suntem căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri și nu am încheiat până în prezent nicio convenție matrimonială, vreun act de lichidare sau vreun act de modificare al acestui regim matrimonial, astfel că nu am încheiat convenții matrimoniale cu privire la regimului juridic al bunului descris mai sus de natură a afecta statutul de bun comun al bunului imobil ce face obiectul prezentului înscris.-----

Prețul vânzării, stabilit de noi, părțile contractante, de comun acord este de 17.500 Euro (șaptesprezecemiicincisuteEuro)(echivalentul a 81.443 Lei (optzecisiumii patrusutepatruzecisitreilei) calculat la cursul B.N.R. de astăzi data autentificării prezentului



înscris de 1 Euro = 4.6539 Lei exclusiv în vederea taxării), care s-a achitat integral, astăzi data autentificării prezentului înscris, din surse proprii ale cumpărătorilor, prin transfer bancar, din contul având cod IBAN RO60BRDE090SV52663730900, cont Euro, deschis la BRD - GSG pe numele cumpărătoarei, PÎSLARU MARIANA, în contul având cod IBAN RO98BRDE090SV47318270900, cont Euro, deschis la BRD - GSG pe numele vânzătorului SPIREA NELUȚU-MANUEL.-----

Noi, părțile contractante, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, declarăm pe propria răspundere că prețul vânzării este sincer, real și serios.-----

Transmiterea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale vânzătorilor, se face astăzi data autentificării contractului. A fost îndeplinită obligația cumpărătorilor de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării, pentru a descoperi viciile aparente, pe care avem obligația de a le remedia de îndată, precum și eventualele vicii ascunse, urmand ca predarea să se facă în starea pe care cumpărătorii o cunosc.-----

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila - Biroul de de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila în baza cererii Nr. 12421 din data de 20.02.2018.-----

Subsemnatii **SPIREA NELUȚU-MANUEL** și **SPIREA MONICA-ALEXANDRA**, vânzătorii, garantăm pe cumpărători precum și pe toți subdobanditorii acestora, pentru evicțiune totală și parțială, conform art.1695 Cod Civil și pentru orice vicii ascunse, conform art.1707 Cod Civil.-----

Noi, **SPIREA NELUȚU-MANUEL** și **SPIREA MONICA-ALEXANDRA**, vânzătorii, declarăm că imobilul pe care îl vindem s-a aflat de la data dobândirii și până în prezent în mod legal, în întregime, liber și continuu în proprietatea și posesia noastră, având dreptul de a dispune liber și neîngrădit de acesta, nu a fost închiriat, înstrăinat, sau promis spre înstrăinare, schimb, partaj sau donație vreunei persoane fizice sau juridice din țară sau din străinătate, asupra acestuia nu există vreun drept de preferință, retenție, folosință, închiriere sau vreun drept de creanță ce ar aparține vreunei persoane fizice sau juridice, nu face obiectul vreunei cereri, notificări, revendicări cu privire la dreptul de proprietate, nu a făcut obiectul vreunui contract prin care s-ar fi constituit în favoarea vreunei persoane vreun dezmembrământ al dreptului de proprietate, nu formează obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul niciunei instanțe judecătorești, nu face obiectul niciunei proceduri de executare silită sau al unei acțiuni în revendicare, nu face obiectul niciunei proceduri administrative sau arbitrale al căror rezultat ar putea afecta dreptul de proprietate deținut asupra acestuia, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu a fost constituit ca patrimoniu de afectatiune, nu există nicio persoană care ar putea pretinde ori justifica un drept real asupra acestuia, nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului, nu este promis spre vânzare sub nici o formă altor persoane, nu este în litigiu și nu este grevat de sarcini, servituți și evicțiuni și nu face obiectul nici unei interdicții legale de înstrăinare.-----

De asemenea declarăm că ne obligăm să predăm susnumiților cumpărători actele de proprietate ale imobilului mai sus descris și orice alte înscrisuri aflate în posesia noastră și care vor fi necesare cumpărătorilor.-----

Taxele și impozitele către stat sunt achitate la zi, conform certificatului Nr.2084C din 22.02.2018 emis de Primăria Mun. Brăilăi - Direcția Finanțelor Publice Locale.-----

Costurile legate de consumul de energie electrică, costurile legate de consumul de gaze naturale, apa și canalizare respectiv salubritate au fost achitate integral, până astăzi data autentificării prezentului înscris.-----



Noi, cumpărătorii **PÎSLARU DANIEL-ADRIAN și PÎSLARU MARIANA**, declarăm că avem cunoștință de Nota de Constatare emisă de Grigoraș Vali - Auditor Energetic pentru Clădiri Nr.00962 AEIci M.D.R.L., în sensul că prevederile/cerințele Legii Nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, nu pot fi aplicate imobilului ce face obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare, întrucât are o suprafața utilă mai mică de 50 m.p.-----

Subsemnații **PÎSLARU DANIEL-ADRIAN și PÎSLARU MARIANA**, declarăm că am cumpărat , ca bun comun , de la susnumiții vânzători, dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus, cu prețul și în condițiile arătate, știm că nu a fost scos din circuitul civil, fiind stăpanit în mod legal și continuu de la data dobândirii și până în prezent, cunoaștem situația de drept și de fapt a imobilului, și înțelegem să facem această dobândire în aceste condiții, declarând totodată pe proprie răspundere, sub sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații, că nu am încheiat nicio convenție matrimonială, regimul matrimonial care ni se aplică fiind cel al comunității legale de bunuri. Am luat cunoștință de prevederile art.339 Cod Civil, în sensul că bunurile dobândite în timpul regimului matrimonial al comunității legale de oricare dintre soți, sunt de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmășia soților.-----

Noi, **PÎSLARU DANIEL-ADRIAN și PÎSLARU MARIANA**, cumpărătorii , cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, declarăm pe propria răspundere că ne-am îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află imobilul la momentul predării, pentru a descoperi viciile aparente, am vizitat personal, am inspectat fizic imobilul și am luat decizia de a încheia prezentul contract de vânzare - cumpărare în mod independent, în baza propriei analize.-----

Subsemnații **SPIREA NELUȚU-MANUEL și SPIREA MONICA-ALEXANDRA**, vânzătorii, menționăm că mandatăm pe cumpărători să îndeplinească toate formalitățile necesare și să rezilieze contractele de furnizare utilități încheiate cu societățile abilitate și subsemnații, pentru imobilul ce face obiectul prezentului înscris.-----

Subsemnații **SPIREA NELUȚU-MANUEL și SPIREA MONICA-ALEXANDRA**, vânzătorii, declarăm că am predat cumpărătorilor titlurile și documentele privitoare la proprietate conform art. 1686 alin.2 Cod Civil, iar noi, **PÎSLARU DANIEL-ADRIAN și PÎSLARU MARIANA**, cumpărătorii , declarăm că am primit de la vânzatori, actele doveditoare ale dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului înscris.-----

Noi, părțile contractante, declarăm că prețul indicat este prețul acestei vânzări, ni s-a pus în vedere consecința constatării ulterioare a nesincerității prețului conform art.1665 Cod Civil, ni s-au adus la cunoștință prevederile Legii Nr.656/2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor, cele ale Legii Nr.241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, precum și dispozițiile art.1660 Cod Civil referitoare la seriozitatea prețului.-----

Cheltuielile privind autentificarea prezentului contract sunt suportate de cumpărători.-----

Noi, părțile contractante, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință principalele noastre obligații, așa cum sunt ele prevăzute de Codul Civil, respectiv obligațiile principale ale vânzătorilor prevăzute la art.1672 Cod Civil de transmitere a proprietății, de predare a bunului și de garanție contra evicțiunii și contra viciilor bunului vândut și obligațiile principale ale cumpărătorilor prevăzute la art.1719 Cod Civil de primire a bunului și de plată a prețului așa cum s-a descris mai sus.-----

Totodată declarăm că înainte de semnarea prezentului înscris am citit personal cuprinsul acestuia, care corespunde întocmai voinței noastre, iar notarul public va îndeplini lucrările de publicitate imobiliară. Subsemnații **SPIREA NELUȚU-MANUEL și SPIREA MONICA-ALEXANDRA**, vânzătorii, ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor în Cartea Funciară a imobilului.-----

Subsemnații **PÎSLARU DANIEL-ADRIAN și PÎSLARU MARIANA**, cumpărătorii, ne obligăm ca în termen de 30 zile de la autentificarea prezentului contract de vânzare-



cumpărare să mă prezint la Primăria Mun. Brăila - Direcția Finanțelor Publice Locale pentru înregistrare.-----

În conformitate cu prevederile Legii nr.677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea lor, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele noastre personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora.-----

Redactat, editat și autentificat la **Societatea Profesională Notarială "PANĂ ȘI ASOCIAȚII"**, astăzi data autentificării, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva societății profesionale notariale și 4 (patru) duplicate, din care 2 (două) duplicate s-au eliberat părților, un exemplar a fost depus la O.C.P.I.-B.C.P.I. Galați pentru intabularea în Cartea Funciară, iar un exemplar a fost depus în arhiva societății profesionale notariale.-----

Conform art. 225 alin. 6 din Regulamentul de aplicare a Legii Notarilor Publici și a Activității Notariale nr. 36/1995, republicat, cu modificările și completările ulterioare, aprobat prin Ordinul Ministrului Justiției nr. 2.333/C/2013, **DUPLICATUL reprezintă redarea fidelă a conținutului actului notarial original, cu excepția semnăturii părților și a notarului public.**-----

Semnături,

**VÂNZĂTORI,**  
**SPIREA NELUȚU-MANUEL**

**CUMPĂRĂTORI,**  
**PÎSLARU DANIEL-ADRIAN**

**SPIREA MONICA-ALEXANDRA**

**PÎSLARU MARIANA**

MINISTERUL JUSTITIEI



UNIUNEA NAȚIONALĂ  
A  
NOTARILOR PUBLICI

ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
**SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ**  
**PANĂ ȘI ASOCIAȚII**  
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 341/2751/27.12.2016  
Înregistrat ca Operator de Date cu Caracter Personal  
sub nr. 1421 de A.N.S.P.D.C.P.

Sediu: Mun. Brăila, B-dul. Al. I. Cuza,  
Nr. 103, C.P. 810003, Jud. Brăila  
Tel./fax : 0239 62 77 11 ; 0239 62 77 12  
Mobil : 0733 084 351 ; 0787 652 171  
E-mail : spn.panasiasociatii@gmail.com  
spn.panasiasociatii@yahoo.com

### ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 647

Anul **2018** luna **FEBRUARIE** ziua **23**

În fața mea - **PANĂ CAMELIA MARIA** - Notar Public, la sediul biroului s-au prezentat:

1.-2. **SPIREA NELUȚU-MANUEL** și **SPIREA MONICA-ALEXANDRA**, cetățeni romani, soți, domiciliu în Mun. Brăila, Str. Dudului nr.4, bl.28, sc.4, ap.63, Jud. Brăila, identificați cu C.I. Seria XR Nr. 533213 eliberată de SPCLEP Brăila la data de 02.07.2015, C.N.P. **1800418090086** și respectiv cu C.I. Seria XR Nr. 451377 eliberată de SPCLEP Brăila la data de 07.05.2013, C.N.P. **2860120090020**, în nume propriu, în calitate de **VÂNZĂTORI** , și

3.-4. PÎSLARU DANIEL-ADRIAN și PÎSLARU MARIANA, cetățeni romani, soți, domiciliați în Mun. Brăila, Str. Ceahlăului nr.1, Jud. Brăila, respectiv în Mun. Brăila, Str. Simion Bărnuțiu nr. 24, bl. A34, sc.2, ap.24, Jud. Brăila, identificați cu C.I. Seria XR Nr. 588959 eliberată de SPCLEP Brăila la data de 15.03.2017, C.N.P. 1740605090027 și respectiv cu C.I. Seria XR Nr. 477938 eliberată de SPCLEP Brăila la data de 17.01.2014, C.N.P. 2770109090026, în nume propriu, în calitate de CUMPĂRĂTORI

Care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul și consecințele juridice și că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

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 taxat pentru O.C.P.I. cu 0.15% în sumă de 122 lei cu chif. nr.0167408/2018

S-a perceput onorariul de 1.300 lei + 247 lei (19%TVA) conf.bon fiscal nr.8918/2018

NOTAR PUBLIC,  
PANĂ CAMELIA MARIA

Prezentul - DUPLICAT - s-a întocmit în 4 exemplare, de PANĂ CAMELIA MARIA - NOTAR PUBLIC, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,  
PANĂ CAMELIA MARIA





# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:2000

ADRESA: Jud.DRAILA, Str.Ceahlăului, Nr.1A



PROIECTANT  
SCALA 1:2000

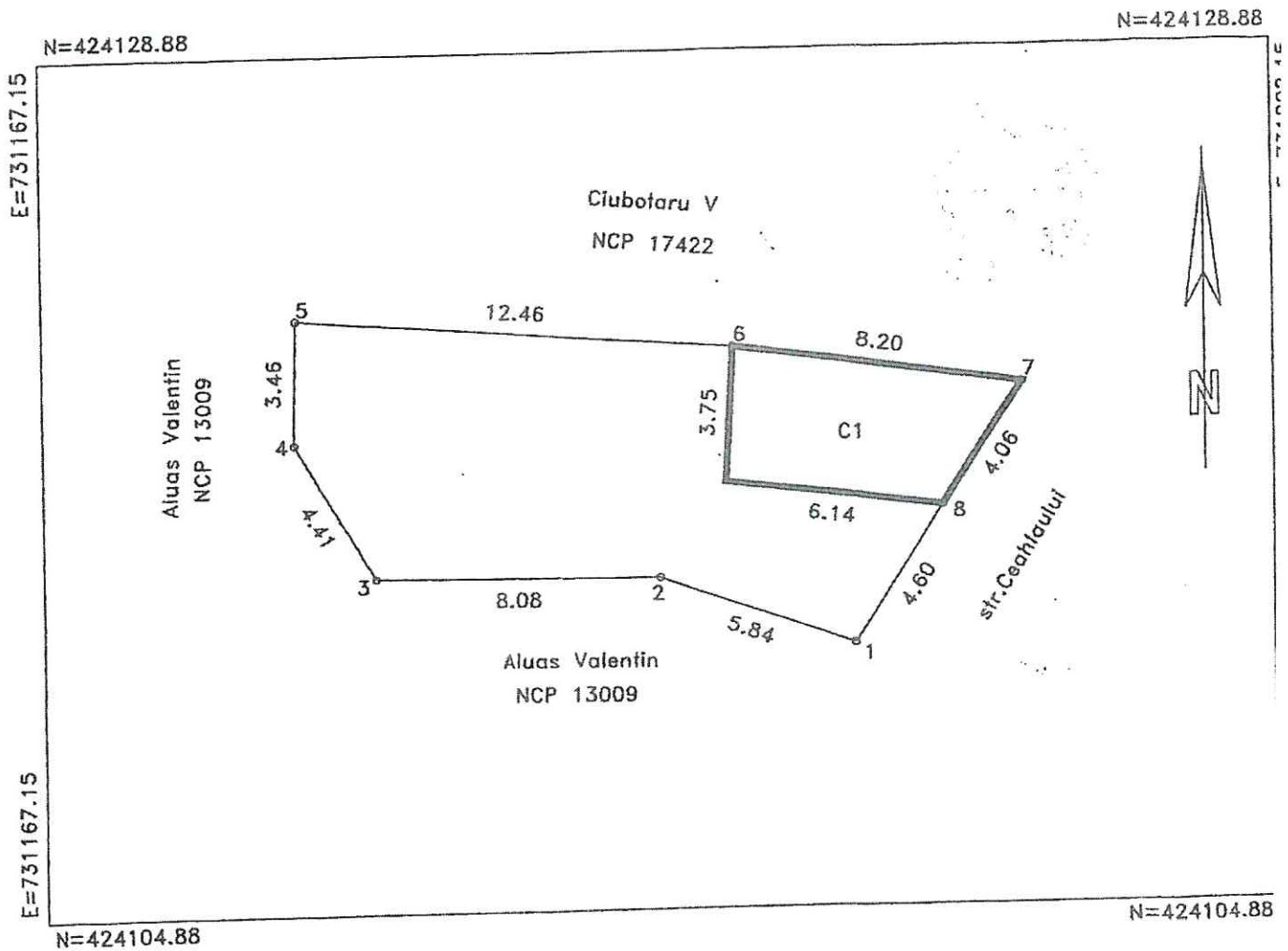


# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

36657 / 13.00.10

Nr. cadastral 70874	Suprafata masurata(mp) 125	Adresa imobilului Jud.BRAILA, Str.Ceahlaului, Nr.1A
Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA



## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiuni
1	CC	125	-	1-2-3-4-gard lemn, 4-5 constructie
TOTAL		125	-	5-6-gard tabla, 6-7-8 constructie, 8-1-gard lat

## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiuni
C1	26	-	spatiu comercial din chirpici acoperit cu tabla, an constr.196
TOTAL	26	-	-

## INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO 1970

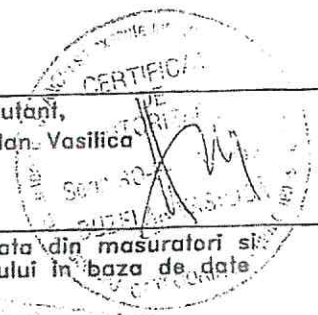
Pct	E(m)	N(m)
1	731190.20	424112.23
2	731184.70	424114.17
3	731176.62	424114.28
4	731174.33	424118.05
5	731174.42	424121.51
6	731186.84	424120.55
7	731194.96	424119.46
8	731192.70	424116.09

Suprafata totala masurata=125mp  
Suprafata din acte=127mp

Executanti,  
pfa. Buzelan Vasilica

Data:08/09/2011

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date







**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 78874 Brăila

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str Ceahlăului, Nr. 1A, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	78874	Din acte: 127 Masurata: 125	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	78874-C1	Loc. Braila, Str Ceahlăului, Nr. 1A, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:26 mp; SPATIU COMERCIAL CONSTRUIT DIN CHIRPICI ACOPERIT CU TABLA, AN CONSTR.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>13837 / 23/02/2018</b>		
Act Notarial nr. 647, din 23/02/2018 emis de Pana Maria Camelia;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PÎSLARU DANIEL-ADRIAN 2) PÎSLARU MARIANA, soti	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PÎSLARU DANIEL-ADRIAN 2) PÎSLARU MARIANA, soti	A1.1

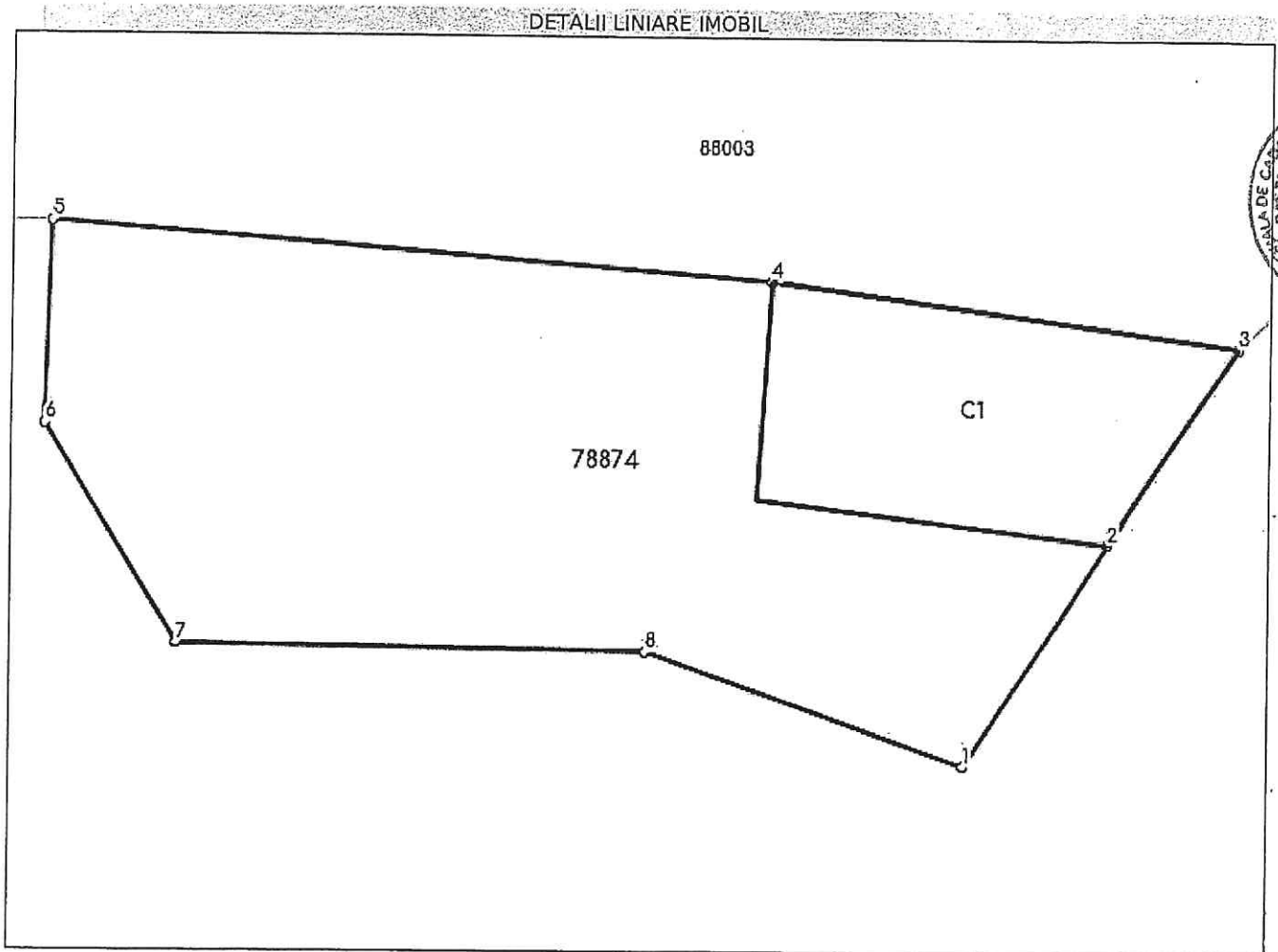
**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
78874	Din acte: 127 Masurata: 125	

\* 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 constructii	DA	Din acte: 127 Masurata: 125	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	78874-C1	construcții administrative și social culturale	26	Cu acte	S. construită la sol: 26 mp; SPATIU COMERCIAL CONSTRUIT DIN CHIRPICI ACOPERIT CU TABLA, AN CONSTR.

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	4.595



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	4.06
3	4	8.196
4	5	12.46
5	6	3.463
6	7	4.409
7	8	8.078
8	1	5.839

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

02/11/2022, 11:29

PASCU ANGELICA  
TEHNICIAN CADASTRU



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 119 / 2022

Întocmit astăzi, **24/03/2022**, privind cererea **20280** din **15/03/2022**  
având aviz de începere a lucrărilor cu nr **97** din **07/03/2022**

**1. Beneficiar:** PÎSLARU MARIANA

**2. Executant:** Cojocaru Ramona Maria

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** Ridicare topografică suport pentru PUZ "DEȘFIINTARE CORP C1 -SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO" .

**4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA conform avizului de începere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
PLAN	15.03.2022	înscris sub semnatura privată	SC VADRAM PROIECT SRL
CI	15.03.2022	act administrativ	SPCLEP
CERERI	15.03.2022	înscris sub semnatura privată	SC VADRAM PROIECT SRL
2	16.02.2022	act administrativ	PRIMARIA BRAILA
COPIE CF	15.03.2022	act administrativ	OCPI BRAILA
1826	25.10.2021	act administrativ	PRIMARIA BRAILA
97	07.03.2022	act administrativ	OCPI BRAILA
MEMORIU	15.03.2022	înscris sub semnatura privată	SC VADRAM PROIECT SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 119 au fost recepționate 1 propuneri:

\* Ridicare topografică suport pentru PUZ "DEȘFIINTARE CORP C1 -SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO" str Ceahlăului nr 1A, CF78874

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

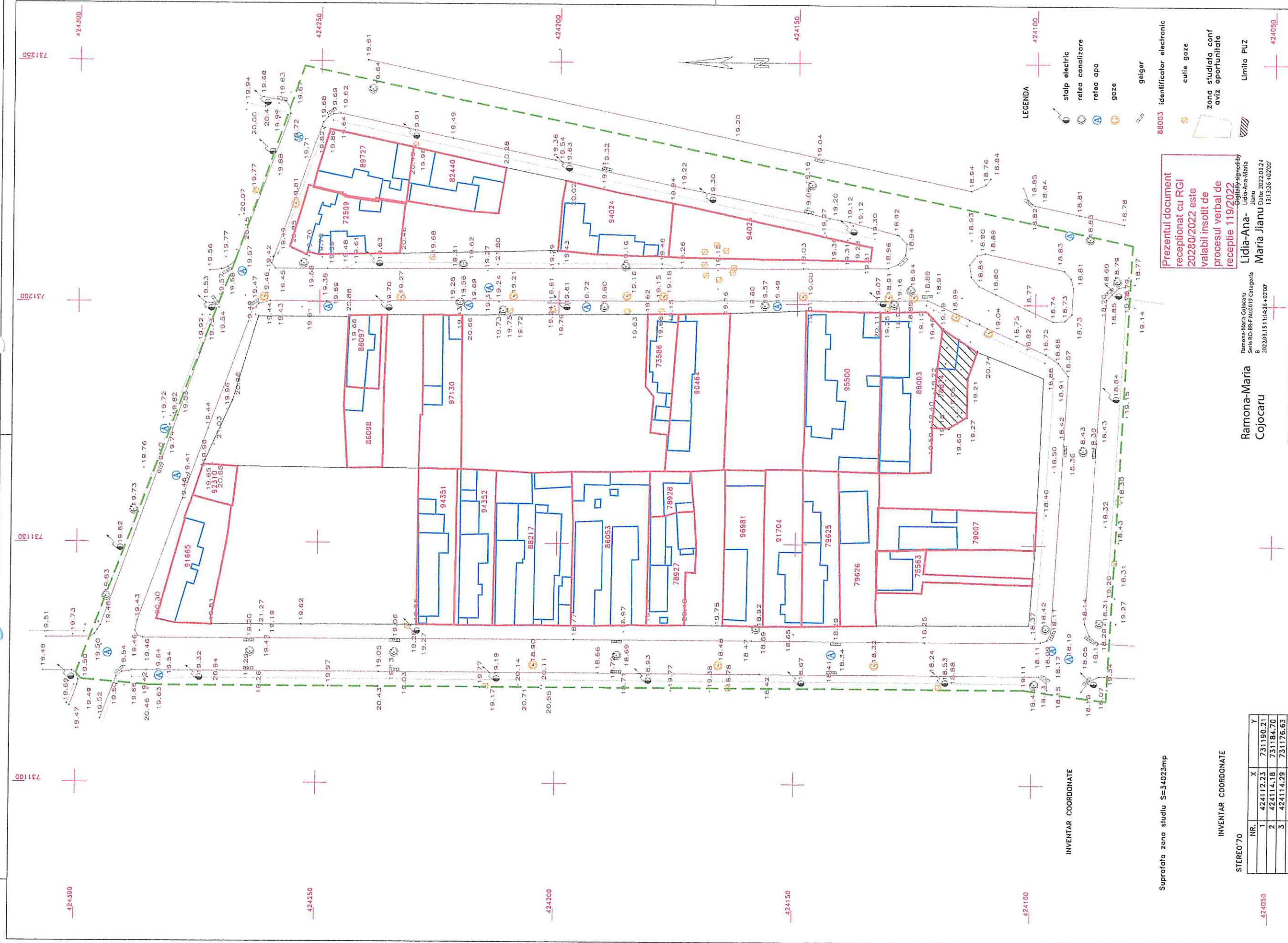
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
78874	Avertizare	Receptia 1622097: Imobilul TR-100-1 se suprapune cu terenul 78874 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1622097: Imobilul TR-100-1 se afla într-o zonă reglementată prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 1622097: Imobilul TR-100-1 se afla într-o zonă reglementată prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

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

Digitally signed  
by Lidia-Ana-  
Maria Jianu  
Date:  
2022.03.24  
13:14:31  
+02'00'





- LEGENDA**
- stalp electric
  - retea canalizare
  - retea apa
  - goze
  - geiger
  - 88003 identificator electronic
  - culie goze
  - zona studiata, conf. viz oportunitate
  - Limita PUZ

Prezentul document receptionat cu RGI 20280/2022 este valabil insotit de procesul verbal de receptie 119/2022

Lidia-Ana-Maria  
Maria Jianu

Ramona-Maria Cojocaru  
Seria RO-BF-N00019 Categoriis  
202203151114526+0200'

Ramona-Maria Cojocaru  
Seria RO-BF-N00019 Categoriis  
202203151114526+0200'

Ramona-Maria Cojocaru  
Seria RO-BF-N00019 Categoriis  
202203151114526+0200'

Ramona-Maria Cojocaru  
Seria RO-BF-N00019 Categoriis  
202203151114526+0200'

Ramona-Maria Cojocaru  
Seria RO-BF-N00019 Categoriis  
202203151114526+0200'

Ramona-Maria Cojocaru  
Seria RO-BF-N00019 Categoriis  
202203151114526+0200'

PLAN TOPOGRAFIC SUPTOR PT PUZ  
"DESFINTARE CORP C1 SPATIU COMERCIAL SI  
CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO"  
Amplasare: Mun. Breila, Str. Ceahlaului nr 1A  
Imobil inregistrat in CF 78874

S.C. VADRAM PROIECT S.R.L.  
Seria: RO-B-J, Nr. 1475, clasa III

INTOCMIT  
Masurat  
Redactat  
Beneficiar

S.C. VADRAM PROIECT S.R.L.  
Cojocaru Ramona Maria  
Cojocaru Ramona Maria  
PISLARU DANIEL ADRIAN  
PISLARU MARIANA

SCARA  
1:500  
22.02.2022

SISTEM DE PROIECTE STEREO 70,  
PLAN DE REFERINTA M.N. 75  
PL NR 1

STEREO70

NR.	X	Y
1	424112.23	731190.21
2	424114.18	731184.70
3	424114.29	731176.63
4	424118.05	731174.34
5	424121.52	731174.42
6	424120.55	731186.84
7	424119.46	731194.97
8	424116.09	731192.71

Suprafata imobil S=125mp

Suprafata zona studiu S=34023mp

INVENTAR COORDONATE

731100

731150

731200

731250

424300

731100

731150

731200

731250

424250

424200

424150

424100

424050

424300

424250

424200

424150

424100

424050





**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 / 14534

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

www.distributie-energie.ro

Către MARIANA PISLARU,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 3020211104544 / 29.11.2021 pentru obiectivul : DESFIINTARE CORP C1 - SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO de la adresa: BRAILA, sat -, strada CEAHLAULUI, nr. 1 A, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 810161, numar cadastral 78874, județul BRAILA.

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

### AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 3020211104544 / 29.11.2021

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 Există rețea electrică de distribuție de Joasa tensiune Monofazat.
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 25.10.2022, 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. 1828 / 25.10.2021
6. Tariful de emiterie 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 exista în zonă Nu există instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, 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 sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.





**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 / 1451

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J09/127/200

www.distributie-energie.ro

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

Director Sucursala BRAILA  
STEFAN RADULESCU

Sef S.A.R. BRAILA  
SILVIA DANIELA  
SACARISEANU

Intocmit  
Mihaela Rodica Cautes

Stefan  
Radulescu

Semnat digital de Stefan  
Radulescu  
Data: 2021.12.02  
07:53:03 +02:00



**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 / 14534

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

www.distributie-energie.ro

29.11.2021 11:1 Document id: 2759654

Semnat de: Mihaela Rodica Cautes

2.12.2021 7:38 Document id: 2759654

Semnat de: Silvia Daniela Sacariseanu





**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 / 14534

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. 3020211104544 / 29.11.2021, pentru obiectivul DESFIINTARE CORP C1 - SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO, amplasat în județul BRAILA, localitatea BRAILA, sat -, strada CEHLAULUI, nr. 1 A, cod postal 810161, numar cadastral 78874, depusă de către MARIANA PISLARU, județ BRAILA, localitatea BRAILA, strada SIMION BARNUTIU, nr. 24, bloc A34, etaj -, apartament 24, cod postal 810321

Soluție de coexistență a amplasamentului propus cu instalațiile electrice existente:

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

- Pe amplasamentul propus de dumneavoastra exista un bransament electric aerian 0,230 kV (realizat cu conductor TYIR, avand masura la stalpul de retea) care alimenteaza cu energie electrica imobilul dumneavoastra (C1), Firida BMPM si LEA 0,4 kV clasica (~1 m fata de limita de proprietate gard), aflate in vecinatate.

Pentru demolare este necesara reamplasarea bransamentului. Se va solicita reactualizarea Avizului tehnic de Racordare pentru certificarea conformitatii modificarilor aduse in instalatia de utilizare cat si in instalatia de racordare, prin care se va reglementa alimentarea cu energie electrica. Costul lucrarilor care se impun se vor suporta de catre dumneavoastra. Aceasta lucrare se va executa de catre o firma atestata ANRE.

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 retelelor electrice se va face intocmindu-se un proiect de specialitate, contravaloarea lucrarilor fiind suportata de catre dumneavoastra. Cu cel putin 48 ore inaintea inceperii lucrarilor se va solicita asistenta tehnica din partea DEER-Sucursala Braila.

Semnătură Sef COR M.T./J.T.  
SEF SAR  
ING.SILVIA DANIELA SACARISEANU

Întocmit  
EC.MIHAELA RODICA CAUTES

(2) COR MT/JT, propune:

Semnătură

-

Întocmit

-



**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 / 145

R.C. DEER/Suc. 112/352/2002 / 309/127/200

www.distributie-energie.ro

(3) COR MT/JT, propune:

Semnătură

-

Întocmit

-



# PLAN DE SITUAȚIE CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO

Sc. 1:200

**OBIECTIV:** DESFIINȚARE CORP C1-SPATIU COMERCIAL SI  
CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO

**BENEFICIAR:** PÎSLĂRU DANIEL-ADRIAN SI PÎSLĂRU MARIANA

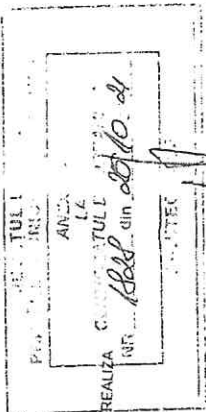
**AMPLASAMENT:** JUD. BRĂILA, ORAȘ BRĂILA,  
STR. CEHLĂULUI, NR. 1A

**PROIECTANT:** S.C. DETALII PROIECTARE SRL

## LEGENDA:



CONSTRUCȚIE CE URMEAZA A SE REALIZA  
Sc = 78.75 mp, Sd = 78.75 mp



## SITUAȚIE EXISTENTA

Si = 125.00 mp  
Sc = 0.00 mp  
Sd = 0.00 mp  
POT = 0.00 %  
CUT = 0.00

## SITUAȚIE PROPUSA

Si = 125.00 mp  
Sc = 78.75 mp  
Sd = 78.75 mp  
POT = 63.00 %  
CUT = 0.63

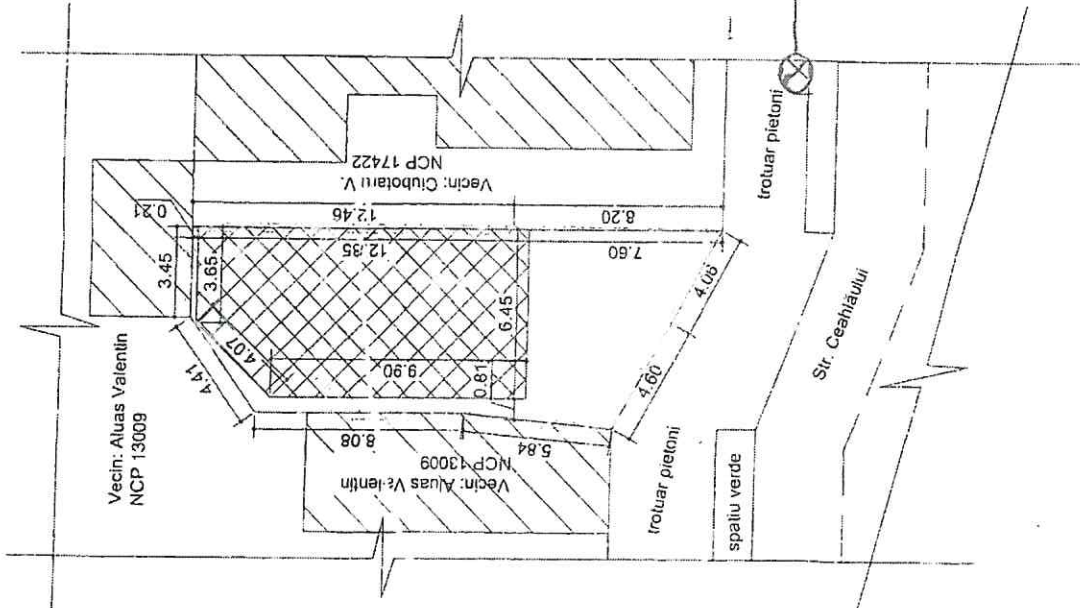
**BIA** LUCIA GHEORGHE  
C.F. 37750778

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA



S.O. DE BRĂILA  
OPȚIUNEA SITUAȚIE  
INSTALAȚII ELECTRICE  
ANEX DE AMPLASAMENT

N. 11. 2017  
5 m de gard  
GA 0,4 kV  
X  
[Signature]



VERIFICATOR/VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚĂ	REFERAT/EXPERTIZA NR/DATA
<b>SC. DETALII PROIECTARE SRL</b>				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Beneficiar:
SEF PROIECT	ARH. LUCIA GHE	[Signature]	1:200	PÎSLĂRU DANIEL ȘI PÎSLĂRU MARIANA
PROIECTANT	ING. MARIAN TIGĂU	[Signature]	DATA	Titlu proiect
DESENAT	ING. MARIAN TIGĂU	[Signature]		DEFINIȚARE CORP C1-SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO
				Titlu planșă:
				PLAN DE SITUAȚIE -CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO
				Proiect nr. 64/2021
				FAZA DTAD+ DTAC
				Planșă nr. A05

# PLAN DE SITUATIE DESFINTARE CORP C1

Sc. 1:200

**OBIECTIV:** DESFIINTARE CORP C1-SPATIU COMERCIAL SI  
CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO

**BENEFICIAR:** PISLARU DANIEL-ADRIAN SI PISLARU MARIANA

**AMPLASAMENT:** JUD. BRĂILA, ORAȘ BRĂILA,  
STR. CEAHLĂULUI, NR. 1A

**PROIECTANT:** S.C. DETALII PROIECTARE SRL

## LEGENDA:



CONSTRUCȚIE CE URMEAZA A SE DESFIINTA  
Sc= 26.00 mp, Sd = 26.00 mp

## SITUATIE PROPUSA

SI = 125.00 mp  
Sc = 0.00 mp  
Sd = 0.00 mp  
POT = 0.00 %  
CUT = 0.00

SI = 125.00 mp  
Sc = 26.00 mp  
Sd = 26.00 mp  
POT = 20.80 %  
CUT = 0.20



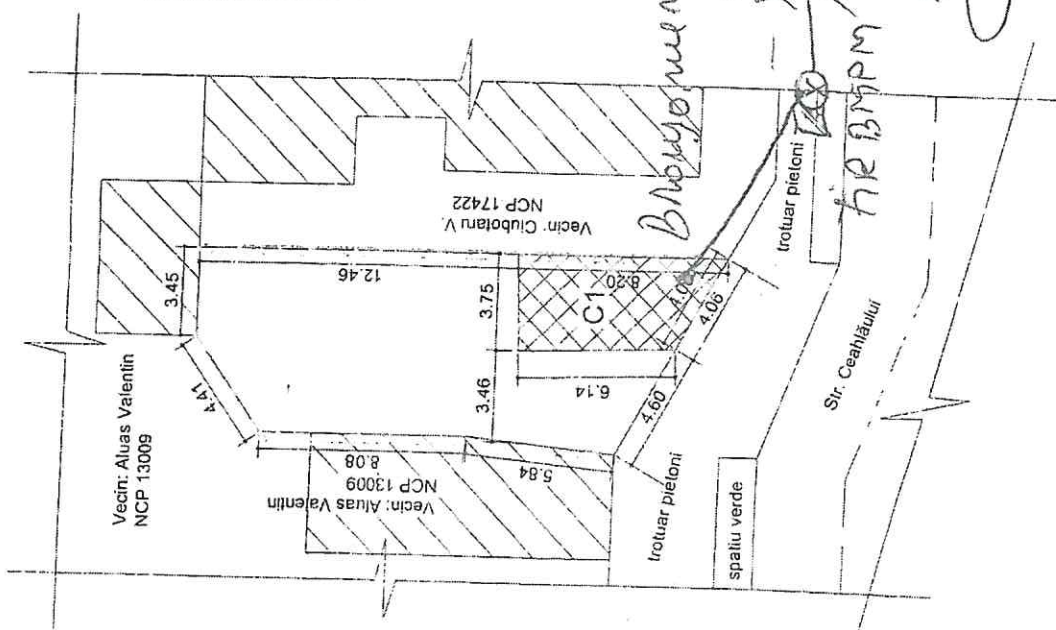
**BIA** LUCA GEORGHE  
C.F. 3759728

## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR/DATA
S.C. DETALII PROIECTARE SRL				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA	Beneficiar: PISLARU DANIEL SI PISLARU MARIANA
SEF PROIECT	ARI LUCA GHE	1:200		Titlu proiect: 64/2021
PROIECTAT	SING. BADU/COSTEL			DESFINTARE CORP C1-SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO
				FAZA DTAD+ DTAC



SID. DE BRĂILA  
CERTIFICAT DE SITUATIE  
INSTALATI ELECTRICE  
AVIZ DE AMPLASAMENT





**AVIZ**  
**Nr. 6820 din 24.11.2021**

Subsemnatul,

PISLARU DANIEL-ADRIAN SI PISLARU MARIANA

, domiciliat in municipiul BRAILA,  
str. CEAHLAULUI,  
nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, avand certificatu  
de urbanism nr. 1828 / 25.10.2021, eliberat de Primaria Municipiului Braila, pentru  
obiectivul:

DESEFIINTARE CORP C1 - SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO

, declar urmatoarele:

-am luat la cunostinta obligatia de a transporta si depozita la Depozitul de Deseuri Inerte, situat  
in Braila, Perimetrul I – Zona Libera, toate deseurile rezultate din demolarea / construirea  
imobilului din

str. CEAHLAULUI,  
nr. 1 A, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, contra  
sumei de 10.50 lei/mc ;

-am luat la cunostinta obligativitatea de a recupera deseurile reciclabile si de a concasa  
blocurile din beton la un volum de cel mult 0.5 mc ;

-am luat la cunostinta faptul ca transportarea acestor deseuri se efectueaza cu efort financiar  
propriu ;

-nu voi depozita deseuri inerte sau materiale de constructii pe domeniul public ;

-nu voi preda deseuri inerte operatorului de salubritate ce colecteaza deseurile menajere ;

-in calitate de agent economic ce imi desfasor activitatea in Municipiul Braila, am luat la  
cunostinta obligativitatea de a intretine curatenia pe trotuarul si zona verde din vecinatatea  
punctului de lucru si de a curata zapada si gheata in perioada de iarna.

Mentionez ca in caz contrar voi suporta rigorile legilor in vigoare.

S-a incasat suma de 33,50 lei, cu chitanta nr. 46930 din 24.11.2021 reprezentand  
tariful pentru eliberare documente, instituit in conformitate cu HCLM nr. 698/21.12.2020 si  
Decizia nr. 21/29.12.2006, emisa de SUPAGL Braila.

Data 24.11.2021

“AM PRIMIT UN EXEMPLAR ORIGINAL”



Delegat NAN VIOLETA

Semnatura \_\_\_\_\_

Data 25.11.2021

Intocmit,

DUPLICAT  
DECLARAȚIE



Subsemnatul **ALUAȘ VALENTIN**, domiciliat în municipiul Brăila str. Vasile Băncilă nr. 2 județul Brăila, identificat cu carte de identitate seria XR nr. 548022 eliberată de SPCLEP Brăila la data de 25.11.2015, CNP 1711128090024, în calitate de proprietar al imobilului situat în municipiul Brăila str. Vasile Băncilă nr. 2 județul Brăila, pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile art. 326 Cod penal, declar că sunt de acord ca soții **PÎSLARU DANIEL-ADRIAN** și **PÎSLARU MARIANA**, proprietari ai imobilului situat în municipiul **Brăila str. Ceahlăului nr. 1A județul Brăila, având număr cadastral 78874 înscris în cartea funciară nr. 78874 a mun. Brăila, să desființeze corp C1-spațiu comercial și să construiască vulcanizare auto**, la imobilul proprietatea lor, conform certificatului de urbanism nr. 1828 din 25.10.2021 emis de Primăria Municipiului Brăila județul Brăila, a proiectelor, documentațiilor, expertizelor și avizelor eliberate de către organele competente.-----

Dau prezenta declarație spre a servi în vederea obținerii autorizațiilor necesare, precum și tuturor organelor și instituțiilor în drept.-----

Eu, declarantul, declar că înainte de semnarea actului am fost informat cu privire la dispozițiile legale pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, caracterul obligatoriu/facultativ (după caz) al furnizării datelor personale, existența dreptului la acces, de intervenție asupra datelor și de opoziție, precum și condițiile în care pot exercita aceste drepturi. În acest sens îmi exprim acordul liber și în cunoștință de cauză cu privire la compararea/prelucrarea/arhivarea datelor cu caracter personal, în vederea autentificării actului solicitat.-----

Tehnoredactat de notarul public Simona Carmen Petcu, la sediul biroului, astăzi, data autentificării, într-un exemplar original și două duplicate, din care un duplicat a fost înmănat părții.-----

**DECLARANT,**  
**S.S./ ALUAȘ VALENTIN**



R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici  
Birou individual notarial PETCU SIMONA CARMEN  
Licența de funcționare nr. 3149/2754/19.12.2013  
Sediul: Brăila str. 1 DECEMBRIE 1918 nr. 49  
Bloc D scara A apart. 2 parter județul Brăila

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 1554  
Anul 2021, luna noiembrie, ziua 16**

În fața mea, PETCU SIMONA-CARMEN, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat: **ALUAȘ VALENTIN**, domiciliat în municipiul Brăila str. Vasile Băncilă nr. 2 județul Brăila, identificat cu carte de identitate seria XR nr. 548022 eliberată de SPCLEP Brăila la data de 25.11.2015, CNP 1711128090024, în nume propriu, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original.

*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 înscris.*

S-a încasat onorariul în sumă de 35,70 lei (TVA inclus) cu chitanța nr. 1834/2021.

NOTAR PUBLIC,  
S.S./ PETCU SIMONA-CARMEN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2 (două) exemplare, de Simona Carmen Petcu, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC  
PETCU SIMONA-CARMEN





## DUPLICAT DECLARAȚIE

Subsemnata **PÎSLARU MARIANA**, domiciliată în municipiul Brăila str. Simion Bărnuțiu nr. 24 bl. A34 sc. 2 ap. 24 județul Brăila, identificată cu carte de identitate seria XR nr. 477938 eliberată de SPCLEP Brăila la data de 17.01.2014, CNP 2770109090026, în calitate de proprietar al imobilului situat în municipiul Brăila str. Ceahlăului nr. 1 județul Brăila, pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile art. 326 Cod penal, declar că sunt de acord ca soții PÎSLARU DANIEL-ADRIAN și PÎSLARU MARIANA, proprietari ai imobilului situat în **municipiul Brăila str. Ceahlăului nr. 1A județul Brăila, având număr cadastral 78874 înscris în cartea funciară nr. 78874 a mun. Brăila, să desființeze corp C1-spațiu comercial și să construiască vulcanizare auto**, la imobilul proprietatea lor, conform certificatului de urbanism nr. 1828 din 25.10.2021 emis de Primăria Municipiului Brăila județul Brăila, a proiectelor, documentațiilor, expertizelor și avizelor eliberate de către organele competente.-----

Dau prezenta declarație spre a servi în vederea obținerii autorizațiilor necesare, precum și tuturor organelor și instituțiilor în drept.-----

Eu, declarantul, declar că înainte de semnarea actului am fost informat cu privire la dispozițiile legale pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, caracterul obligatoriu/facultativ (după caz) al furnizării datelor personale, existența dreptului la acces, de intervenție asupra datelor și de opoziție, precum și condițiile în care pot exercita aceste drepturi. În acest sens îmi exprim acordul liber și în cunoștință de cauză cu privire la compararea/prelucrarea/arhivarea datelor cu caracter personal, în vederea autentificării actului solicitat.-----

Tehnoredactat de notarul public Simona Carmen Petcu, la sediul biroului, astăzi, data autentificării, într-un exemplar original și două duplicate, din care un duplicat a fost înmănat părții.-----

**DECLARANT ,  
S.S./ PÎSLARU MARIANA**



ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici  
Birou individual notarial PETCU SIMONA CARMEN  
Licența de funcționare nr. 3149/2754/19.12.2013  
Sediul: Brăila str. 1 DECEMBRIE 1918 nr. 49  
Bloc D scara A apart. 2 parter județul Brăila  
Tel/Fax 0239/695755

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1067**  
**Anul 2022, luna iunie, ziua 23**

În fața mea, PETCU SIMONA-CARMEN, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat: **PÎSLARU MARIANA**, domiciliată în municipiul Brăila str. Simion Bărnuțiu nr. 24 bl. A34 sc. 2 ap. 24 județul Brăila, identificată cu carte de identitate seria XR nr. 477938 eliberată de SPCLEP Brăila la data de 17.01.2014, CNP 2770109090026, în nume propriu, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original.

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 înscris.

S-a încasat onorariul în sumă de 35,70 lei (TVA inclus) cu chitanța nr. 1203/2022.

NOTAR PUBLIC,  
S.S./ PETCU SIMONA-CARMEN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2 (două) exemplare, de Simona Carmen Petcu, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.





INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
„DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA

NESECRET  
Exemplar 1/2  
Nr. 1.907.495  
Brăila, 16.11.2021

Către,

**Doamnei Mariana PÎSLARU**

Municipiul Brăila, str. Simion Barnuțiu, nr. 24, Bl. A34, sc. 2, ap.24, județul Brăila

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Dunărea” al Județului Brăila cu nr. 1907495 din 11.11.2021, prin care solicitați emiterea avizului/autorizației de securitate la incendiu prevăzut în certificatul de urbanism nr. 1828 din 25.10.2021, emis de Primăria Municipiului Brăila în scopul ”desființare corp C1 – spațiu comercial și construire vulcanizare auto” propus a fi amplasat în județul Brăila, str. Ceahlăului nr. 1, municipiul Brăila, având suprafața desfășurată de 78,75 m<sup>2</sup>, vă comunicăm că obiectivul analizat nu se încadrează în categoria de construcții și amenajări care se supun avizării privind securitatea la incendiu prevăzute în Anexa nr. 1 la 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. 37/131.01.2022

## NOTIFICARE

Către,

### **PISLARU DANIEL-ADRIAN SI PISLARU MARIANA** *Municipiul Braila, Str.Ceahlăului nr. 1 A. Judetul Braila*

Urmare a cererii dvs. înregistrată la Direcția de Sănătate Publică Brăila cu nr. 37/19.01.2022, prin care se solicită asistență de specialitate de sănătate publică pentru proiectul "DESFINTARE CORP CI- SPATIU COMERCIAL SI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO", în baza Certificatului de Urbanism nr. 1828 din 25.10.2021, eliberat de Primăria Municipiului Braila, județul Brăila, pentru amplasamentul din Judetul Braila, Municipiul Braila, str. Ceahlăului nr.1 A, (CF/NC: 78874), evaluând documentația depusă (referat nr. 69/31.01.2022), vă notificăm:

prin proiect se propune executarea lucrărilor precizate în cadrul Certificatului de Urbanism de mai sus și vă menționăm că la întocmirea proiectului de execuție, în vederea obținerii Autorizației de Construire, pentru această investiție, în configurația prezentată se impune să se respecte integral prevederile:

- *Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;*
- *H.G. nr. 1091/2006 - privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă;*
- *Legii nr. 319/2006 - Legea securității și sănătății în 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 colectura igienică a tuturor tipurilor de deșeuri ce vor rezulta din această activitate);

La începerea activității obiectivului economic aveți următoarele obligații:

- în permanență apă potabilă prin racord la rețeaua de distribuție a apei potabile precum și de racord la rețeaua de canalizare pentru colectarea și îndepărtarea igienică a apelor rezidual-menajere;
- un vestiar și un grup sanitar pentru personalul unității;
- 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;
- spații pentru depozitare a materialelor necesare activităților desfășurate (vulcanizare);

➤ 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 acordărilor menționate în Certificatul de Urbanism nr. 1828 din 25.10.2021, eliberat de Primăria Municipiului Braila, 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





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

Ca urmare a cererii adresate de Pâslaru Daniel Adrian și Pâslaru Mariana, cu domiciliul/sediul în județul Brăila, municipiul/orașul/comuna Brăila, satul ....., sectorul ....., cod poștal ....., Str. Ceahlăului nr.1, bl....., sc....., et....., ap....., telefon ....., e-mail ....., înregistrată la nr. 36688/09.12.2021, 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. 2 din 2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru  
**Desființare Corp C1 - Spațiu Comercial și Construire Vulcanizare Auto**  
Generat de imobilul: Str. Ceahlăului nr.1A, NRC 78874, Municipiul Brăila  
cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat: la Nord : str. Lotrului, la Sud: str. Vasile Băncilă , la Est: str. Comuna din Paris la Vest : str. Moldovei.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

- Zona Rezidențială: L

- L1a – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) în țesut urban constituit/ parcelar ordonat.

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă); echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor; circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității; parcaje publice de max. 30 locuri – la sol; parcaje publice subterane /supraterane supraetajate; parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

Utilizări admise cu condiționări:

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

- funcțiuni complementare locuirii - comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, cu următoarele condiții: suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC; să nu genereze transporturi grele; să nu atragă mai mult de 5 autoturisme; să asigure parcare a min.3 autoturisme; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu aibă program prelungit peste orele 22,00; activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

- funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii care indeplinesc condițiile descrise mai sus se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului, (cu excepția inițiatorului P.U.Z.).

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; construcțiile provizorii; depozitarea en-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselectare; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive de mare capacitate; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; 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 rapidă a apelor meteorice.



## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- suprafețele minime ale parcelelor:
  - 150 mp pentru construcții înșiruite, 200 mp pentru construcții cuplate și izolate pe parcelă;
- front la stradă:
  - 8,0 metri pentru construcții înșiruite, 10,0 metri pentru construcții cuplate și 12,0 metri pentru construcții izolate;
- toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%.
  - în cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m și/sau o suprafață a parcelei mai mică de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.

### Retragerile față de aliniament:

- 3,0 metri pentru construcții înșiruite, 4,0 metri la străzi de categoria III, IV, respectiv 5,0 metri la străzi de categoria I, II pentru construcții cuplate/izolate;
  - la intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșită va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.
  - se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar dacă astfel se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
  - noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.
  - banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,0 m de la alinierea clădirilor.
  - în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

- înșiruit ---, cuplat și izolat: H/2 sau min. 3,0 metri;

### Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

- înșiruit: min. 3,0 metri, cuplat și izolat: min. 5,0 metri;
- în cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.
- pentru parcelele existente, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil;

### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $D=H$ ), dar nu mai puțin de 5,0m.

### Înălțimea maximă la clădirilor:

- 12 metri, regim de înălțime: P - P+2E.

### Aspectul exterior al clădirilor:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.
- în vederea reducerii încălzirii excesive a climatului urban se recomandă folosirea culorilor deschise pentru acoperișurile clădirilor și pentru suprafețele expuse soarelui.

### Spații libere și verzi:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față.
- spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi verzi cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală.
- eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- spațiile verzi din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

### Împrejmuiri:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.



- 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 artă urbană, 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; depozitari 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 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.

**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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: 350 mp.

- să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcții înșiruite.

- în cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D. /P.U.Z. însoțit de ilustrare de arhitectură, aprobat în condițiile legii.

- pentru parcelele existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe, se consideră construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- suprafețele minime ale parcelelor: 150 mp;

- front la stradă: 8,0 metri.

- toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%.

- iar în cazul loturilor existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe cu frontul la stradă având dimensiuni sub 8,0 m, și/sau suprafața parcelei mai mică de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.



#### 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: M1a min. 3,0 metri, izolat: M1a min. 5,0 metri.

#### Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

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

- pentru parcelele existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil;

#### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- 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:

Hmax global la nivel de UTR Metri (etaje)		Lățimea străzii între aliniamente (m) / profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
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

#### 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.

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	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei



### 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 similară 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):

- Zona rezidențială: L1a P.O.T. maxim = 65%, C.U.T. maxim = 0,80;
- Zona cu Funcțiuni Mixte: M1a P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim = 0,80.

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

#### **L1a**

- orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.
- pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor în vigoare 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.
- se vor asigura parcaje în limita parcelei;
- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.

#### **M1a**

- 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. Numărul locurilor de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația construcției cf. normelor din Anexa nr.5 a H.G.R. nr. 525 /1996.

### Echipare edilitară:

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare, rețele ce vor fi amplasate în subteran cf. H.G. nr.490/2011.

### 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. 1828 din 25.10.2021.

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

Participă la întocmirea Documentului de planificare a procesului de participare a publicului;

#### Etapa I Intenția de elaborare

- publică anunțul privind intenția de elaborare P.U.Z. în presa locală (2 apariții la interval de 3 zile);

- amplasare panou conform anexa 1 din Ordin nr.2701/30.12.2010 la teritoriul zonei tratate de P.U.Z.;

Transmite în vederea notificării de către Primărie a unui tabel nominal cu persoanele afectate de prevederile P.U.Z. (parcele vecine cu parcela ce a generat P.U.Z., terenuri vizate de operațiuni de utilitate publică, schimbare funcțiunilor existente cu funcțiuni noi între care nu există compatibilități);

Etapa II Elaborării propunerilor

- amplasare panou conform anexa 2 din Ordin nr.2701/30.12.2010 la teritoriul zonei tratate de planuri de urbanism;

Etapa III Dezbateri publică

- publică anunțul ce conține data, locul, ora unde va avea loc dezbateri publică în presa locală (1 apariție cu cel puțin 3 zile înainte de data dezbaterii publice);

- participă la ședința publică împreună cu reprezentantul elaboratorului P.U.Z. sau poate fi reprezentat de acesta în situația în care nu poate fi prezent la dezbateri publică.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1822 din 11.10.2021. Achitat taxa de 374 lei, conform Chitanței nr. 3361901481 din 02.12.2021.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin~~ poștă la data de 16.02.2022 .



**Arhitect-șef,  
Corina Elena Anghelescu**

.....  
(numele, prenumele și semnătura)



## Plan de incadrare in PUG Municipiul Braila



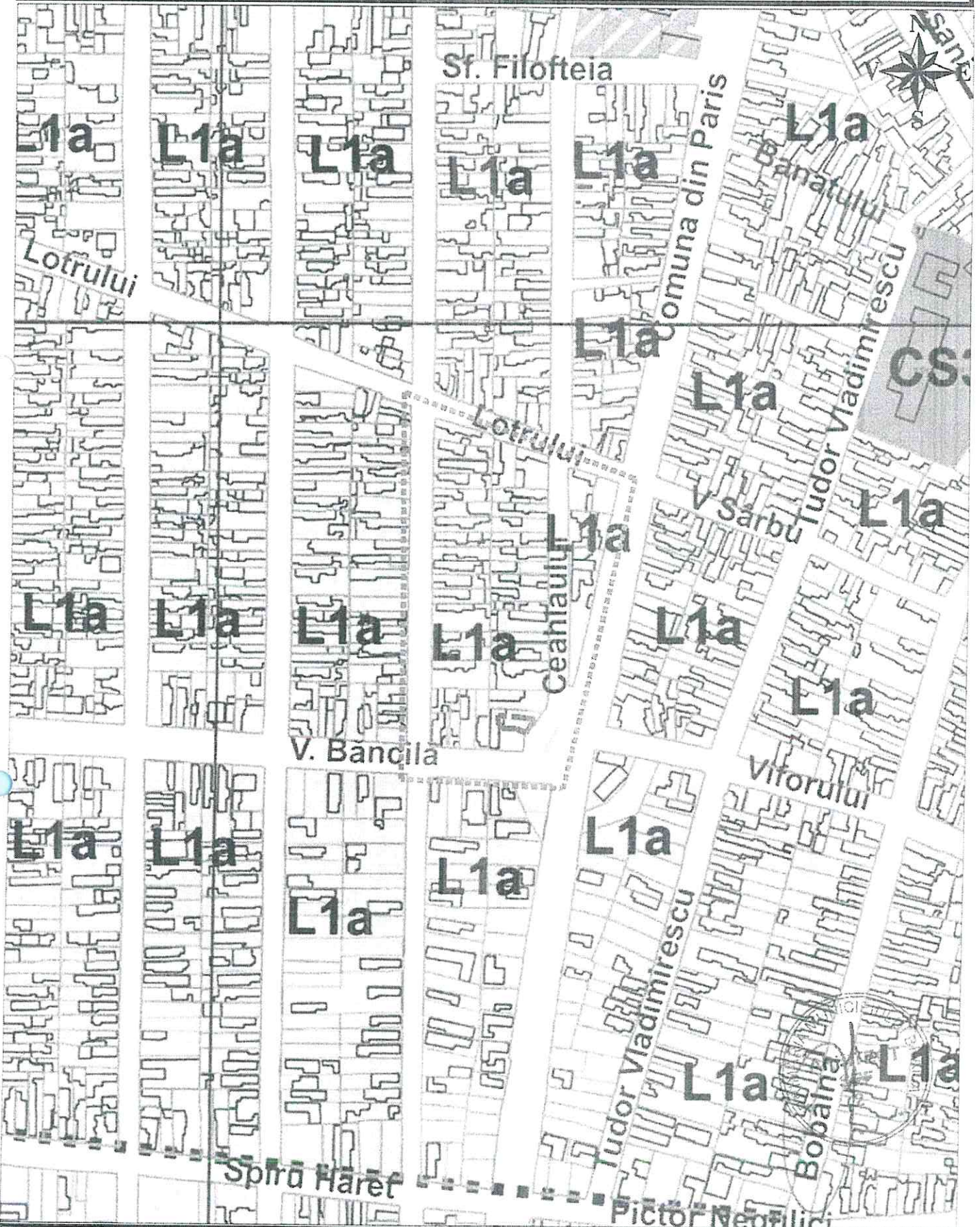
Anexa Aviz de Oportunitate nr. 2 din 2022

Conform C.U. nr. 1828 din 25.10.2021

Solicitanți: PASLARU DANIEL-ADRIAN SI PASLARU MARIANA



**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. 2 din 2022  
 Conform C.U. nr. 1828 din 25.10.2021  
 Solicitanti: PASLARU DANIEL-ADRIAN SI PASLARU MARIANA

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

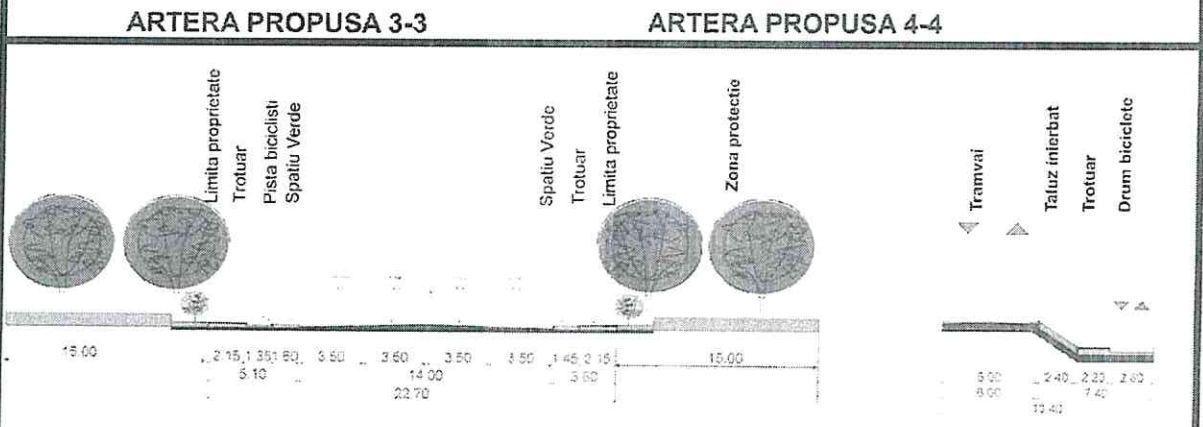
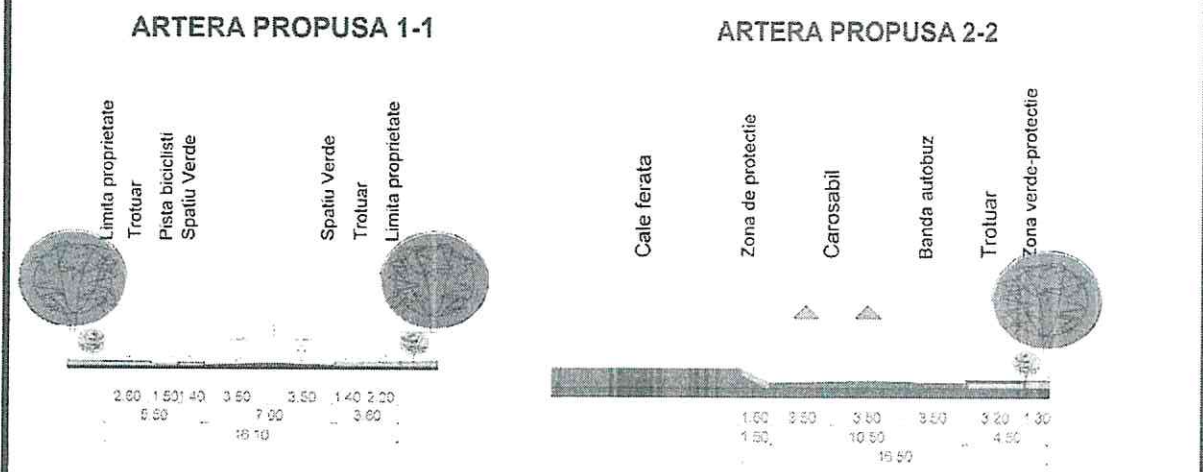
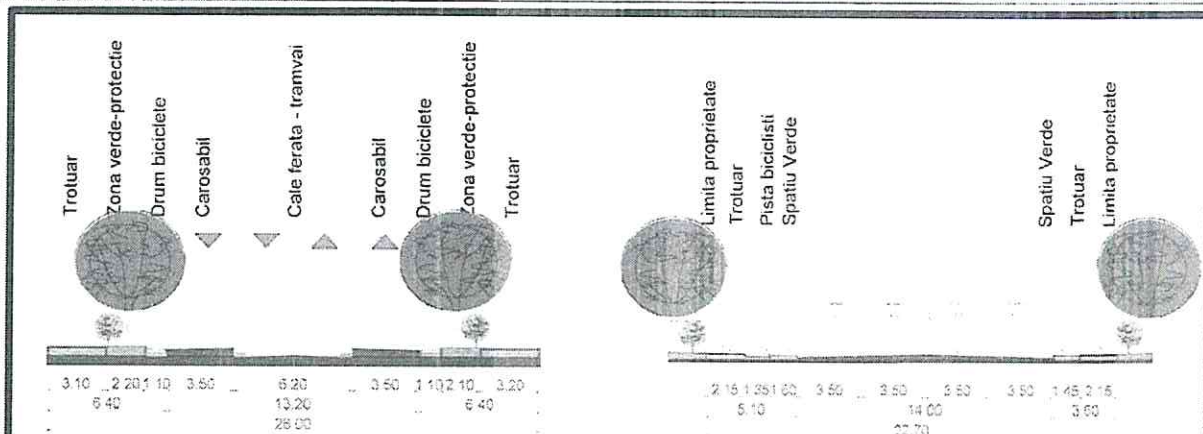






# REGLEMENTARI CIRCULATII

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



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 2 din 2022

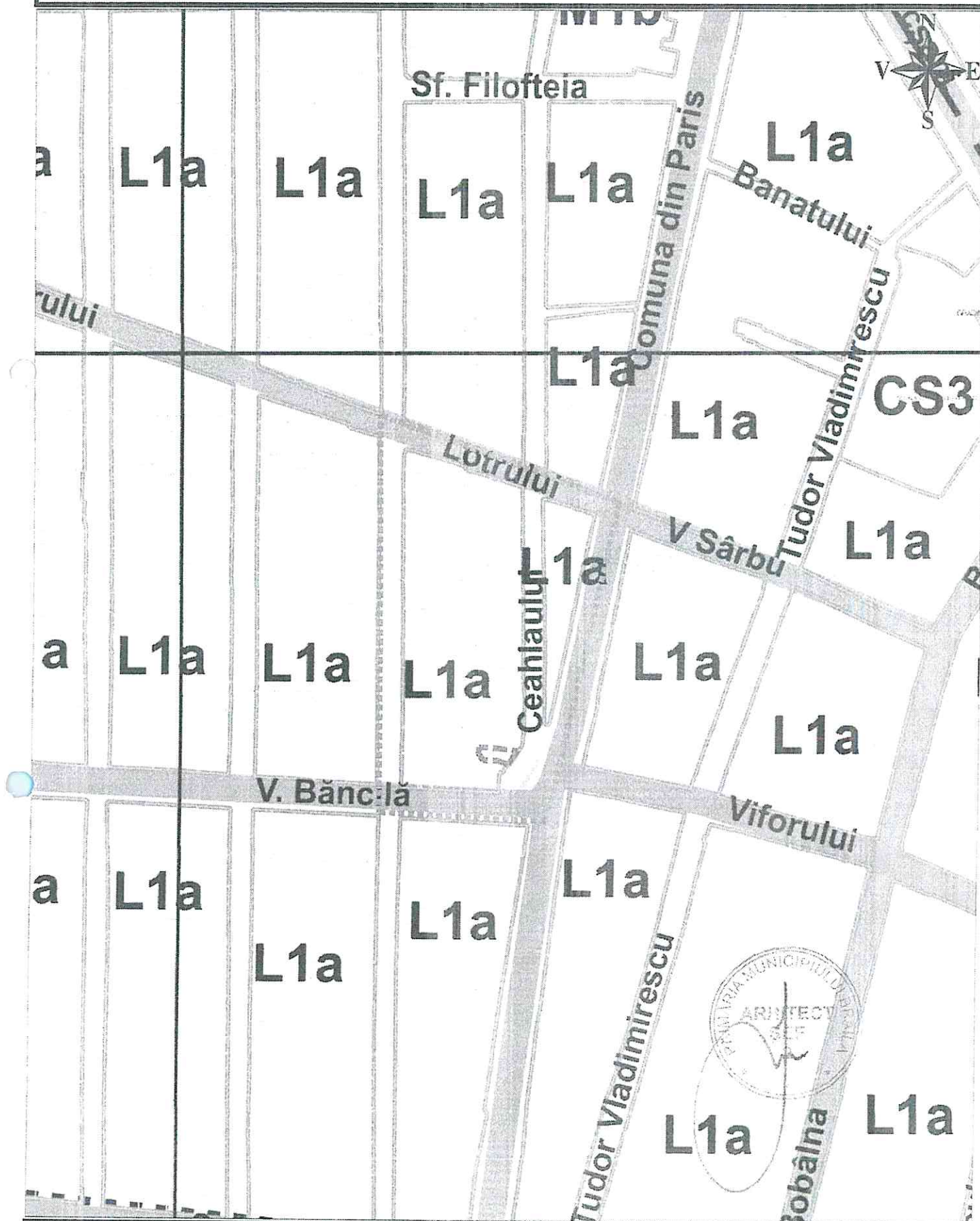
Conform C.U. nr. 1828 din 25.10.2021

Solicitantii: PASLARU DANIEL-ADRIAN SI PASLARU MARIANA

PROFILE STRADALE PROPUSE



# Plan de incadrare in zona REGLEMENTARI CIRCULATII



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 2 din 2022

Conform C.U. nr. 1828 din 25.10.2021

Solicitanți: PASLARU DANIEL-ADRIAN SI PASLARU MARIANA

----- - Limita zona de studiu

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 10369 din 22.07.2022

Ca urmare a cererii adresate de PÎSLARU DANIEL ADRIAN și PÎSLARU MARIANA, judet Braila, mun. Braila, jud. Brăila, mun. Brăila, str. Ceahlăului nr. 1A, înregistrată la APM Brăila cu nr. 9008 din 23.06.2022,

în baza:

- HG nr. 43/2020/16.01.2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare, ca urmare a:
- consultării autorităților publice în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit Brăila, din data de 07.07.2022,
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3, pct. b și ale Anexei nr.1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

*Agenția pentru Protecția Mediului Brăila, ca autoritate competentă decide că:  
Planul Urbanistic Zonal (PUZ)-„Desființare Corp C1-Spațiu comercial și construire vulcanizare auto”, propus a fi implementat în jud. Brăila, mun. Brăila, str. Ceahlăului nr. 1A, titular PÎSLARU DANIEL ADRIAN și PÎSLARU MARIANA, 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 o suprafață de 125 mp, este situat în partea vestică a mun. Brăila, are folosința curți-construcții.
- ✓ Obiectivele PUZ sunt:
  - desființarea corpului C1 - spațiu comercial și construirea unei vulcanizări auto;
  - schimbarea funcțiunii din LMu (Locuințe individuale cu regim redus de înălțime) în M1a (Funcțiuni mixte – predominant servicii și comerț)
  - racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
  - realizarea/ modernizarea de căi 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;

Accesul la zona se poate face prin partea de est a sitului, prin intermediul strazi Ceahlăului.

Se propune desființarea corpului C1- spațiu comercial și construirea unei vulcanizări auto pe o suprafață totală de 78.75 mp.

Utilitățile necesare se vor asigura prin bransare la rețelele municipale existente în zona.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

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

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

Decizia etapei de încadrare nr. 10369 din 22.07.2022

1 din 3

Vizat spre neschimbare,  
Semnătura.....

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



- ✓ Implementarea PUZ se va realiza conform Avizului de oportunitate nr. 2/2022; zona studiată prin PUZ este de cca 2,2 ha, cuprinde urmatoarele zone functionale:
  - M – ZONA MIXTA - o Subzona - M1a – Functiuni mixte – predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata – adiacent arterelor / pietelor principale; In cadrul acestei subzone (M1a), se propune desfiintarea corpului C1- spatiu comercial si construire vulcanizare auto;
  - L1A – ZONA REZIDENTIALA o Subzona - L1a – Zona locuintelor individuale cu regim redus de inaltime(P-P+2E) in tesut urban constituit / parcelar ordonat;
  - T – ZONA TRANSPORTURI - Subzona - T1a – functiuni de transport / cai de comunicatie rutiera (centura / strazi de categoria a-III-a / strazi de categoria a-IV-a / circulatii pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;
- ✓ Bilant teritorial existent/ propus pentru zona studiată si zona care a generat PUZ:

BILANT COMPARATIV ZONA DE STUDIU				BILANT COMPARATIV TEREN CE A GENERAT PUZ					
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS		DESTINATII	EXISTENT		PROPUS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME IN TESUT URBAN CONSTITUIT ORDONAT	12 790 m <sup>2</sup>	56,00 %	9 808 m <sup>2</sup>	44,90 %	CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE DEMOLARE CORP C1 SPATIU COMERCIAL	26,00 m <sup>2</sup>	20,80 %	-	-
M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA - ADIACENT ARTERELOR PRINCIPALE	-	-	2 650 m <sup>2</sup>	13,10 %	CONSTRUCTIE PROPUSA VULCANIZARE AUTO	-	-	78,75 m <sup>2</sup>	83,00 %
T1a - CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)	9 257 m <sup>2</sup>	42,00 %	9 257 m <sup>2</sup>	42,00 %	CAI DE COMUNICATII (Auto si Pietonala)	80,00 m <sup>2</sup>	64,00 %	33,75 m <sup>2</sup>	27,00 %
					SPATIU VERDE	19,00 m <sup>2</sup>	15,20 %	12,60 m <sup>2</sup>	10,00 %
<b>ZONA DE STUDIU</b>	<b>22 053 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>22 053 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>TEREN CE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>129 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>129 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

✓ **Indici de ocupare ai terenului**

BILANT COMPARATIV				BILANT COMPARATIV					
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS		FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
L1a	12 790	56,00 %	9 808	44,90 %	L1a	12 790	56,00 %	9 808	44,90 %
M1a	-	-	2 650	13,10 %	M1a	-	-	2 650	13,10 %
T1a	9 257	42,00 %	9 257	42,00 %	T1a	9 257	42,00 %	9 257	42,00 %
<b>ZONA DE STUDIU</b>	<b>22 053</b>	<b>100 %</b>	<b>22 053</b>	<b>100 %</b>	<b>ZONA DE STUDIU</b>	<b>22 053</b>	<b>100 %</b>	<b>22 053</b>	<b>100 %</b>

-planul crează cadrul pentru proiectul " Desființare Corp C1-Spațiu comercial si construire vulcanizare auto ";

-implementarea planului nu implica folosirea unor terenuri in mod intensiv sau afectarea unor arii naturale protejate sau altor zone cu statut de protectie;

-nu au fost identificate efecte transfrontiera sau alte planuri/programe/ proiecte/activitati ce ar putea determina un impact cumulativ semnificativ asupra mediului;

-planul nu intra sub incidenta art. 28 din OUG or. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei, faunei salbalee, aprobata cu modificari și completari prin Legea or. 491/2011, iar procedura de evaluare adecvata nu a fost demarata deoarece planul nu se propune în perimetrul sau vecinătatea unor asemenea zone; terenul are folosinta de teren curti-constructii;

-s-au analizat criteriile pentru determinarea efectelor potentiale semnificative asupra mediului prevazute de Anexa nr. I din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe si s-a parcurs etapa de incadrare in cadrul procedurii de evaluare de mediu in sedinta CSC din data de 20.04.2021;

-informarea publicului;



**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



- ✓ anunturile privind depunerea solicitării au fost publicate în ziarul on-line "InfoBrăila" din data de 20.06.2022 și 23.06.2022;
- ✓ anuntul privind decizia initiala a fost publicat in ziarul on-line "InfoBrăila" din data de 0x.07.2022;
- ✓ până la data luării deciziei nu au fost înregistrate opinii/observații/proponeri 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 emisa in 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,



Avizat, Șef Serviciu AAA, Laura Daniela BADAȘCU

Întocmit, Laura EREMIA



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA**

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

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

Decizia etapei de încadrare nr. 10369 din 22.07.2022

3 din 3

Vizat spre neschimbare,  
Semnătura.....

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



NUMELE ȘI PRENUMELE  
VERIFICATORULUI ATESTAT :  
ING. GHEORGHIA TITI  
ADRESA : Brăila, str. Plevna nr. 90 A

Nr. 710

Data: 10 06 2022

## REFERAT

Privind cerința de calitate A.f.: Studiu geotehnic – Desființare corp C1 – Spațiu comercial și construire vulcanizare auto

### 1. Date de identificare :

- Proiectant de specialitate : SC Braigeo Consulting SRL Brăila
- Investitor : Pîslaru Daniel - Adrian și Pîslaru Mariana
- Amplasament : municipiul Brăila, strada Ceahlăului nr. 1A, județul Brăila
- Data prezentării pentru verificare : 10 06 2022

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

Se preconizează realizarea unei construcții cu destinația vulcanizare auto, având regim de înălțime P și o suprafață construită de 78,75mp. Terenul din amplasament, se prezintă plan, orizontal, 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, în grosime de 0,9 m. de un orizont loessoid macroporic, alcătuit din loess prăfos galben, plastic moale... plastic curgător, cu umiditate mai redusă la partea superioară și compresibilitate ridicată. Nivelul pânzei de apă subterană este interceptat la 2,6 m adâncime.

Stratul de loess 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, sub limita adâncimii de îngheț, pe stratul de loess galben, consolidat cu o saltea de material granular compactat pe strate subțiri, de 70 cm grosime, evazată față de perimetrul fundațiilor clădirii, cu o zonă de gardă de 30 cm lățime. Eventualele strate de umpluturi interceptate sub fundații, vor fi decapate complet, până la interceptarea statului de loess galben, după care se va realiza o umplutură de pământ loessoid compactat, până la cota de fundare preconizată.

Pentru dimensionarea fundațiilor, se va considera o presiune convențională maximă,  $p_{conv}=110$  kPa la sarcini fundamentale aplicate centric.

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

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 :

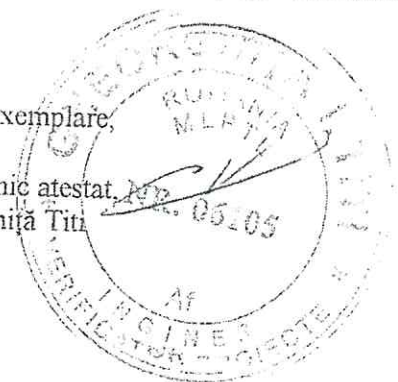
În urma verificării documentației, se constată respectarea reglementărilor tehnice și asigurarea cerințelor fundamentale aplicabile, prevăzute de legislația în vigoare. Studiul verificat, se consideră corespunzător, drept pentru care s-a semnat și ștampilat în 2 exemplare.

Am primit 2 exemplare,

Proiectant,

Am predat 2 exemplare,

Verificator tehnic atestat,  
Ing. Gheorghia Titi





S.R.L.

SC BRAIGEO CONSULTING SRL

CUI 44060314 Registrul Comerțului Jo9/2012/ 06.04,2021

STR, Școlilor nr 33, BL Cc, SC 3, ET 4, AP 38, Mun. BRAILA

Tel 0744536423

STUDII GEOTEHNICE și CONSULTANȚĂ GEOTEHNICĂ PENTRU CONSTRUCȚII

# STUDIU GEOTEHNIC

PENTRU

DESFIINȚARE CORP C1- SPAȚIU COMERCIAL  
ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO

MUNICIPIUL BRĂILA  
STR. CEAHLĂULUI NR. 1A  
JUD. BRĂILA

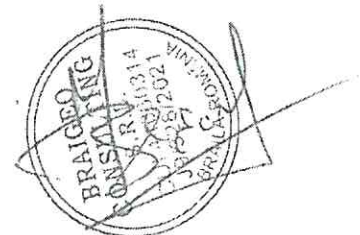


BENEFICIARI :

PÎSLARU DANIEL-ADRIAN și PÎSLARU MARIANA

RESPONSABIL STUDIU:

ing. geolog BEȘCHEA MARIUS



- 2022 -



# STUDIU GEOTEHNIC

## TEMA

La cererea beneficiarului s-a întocmit prezentul studiu geotehnic, care tratează natura terenului de fundare, caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia, stabilind structura compoziția terenului în zona de studiu, precum și condițiile de fundare generale pentru o construcție în regim de înălțime parter- vulcanizare auto, având o amprentă la sol de 78,75 mp.

## AMPLASAMENT

Construcția va fi amplasată în municipiul Brăila - conform planului de încadrare în localitate. În zona amplasamentului nu se cunosc antecedentele terenului din punct de vedere al accidentelor subterane.

## GEOMORFOLOGIA

Pe teritoriul județului Brăila, funcție de elementele geomorfologice, morfologice și condițiilor litologice se evidențiază mai multe subdiviziuni:

- Bărăganul central (Câmpia Călmățuiului), Bărăganul de nord (Câmpia Brăilei), Câmpia Râmnicului, Balta Brăilei, Lunca Siretului, Lunca Călmățuiului și Lunca Buzăului.

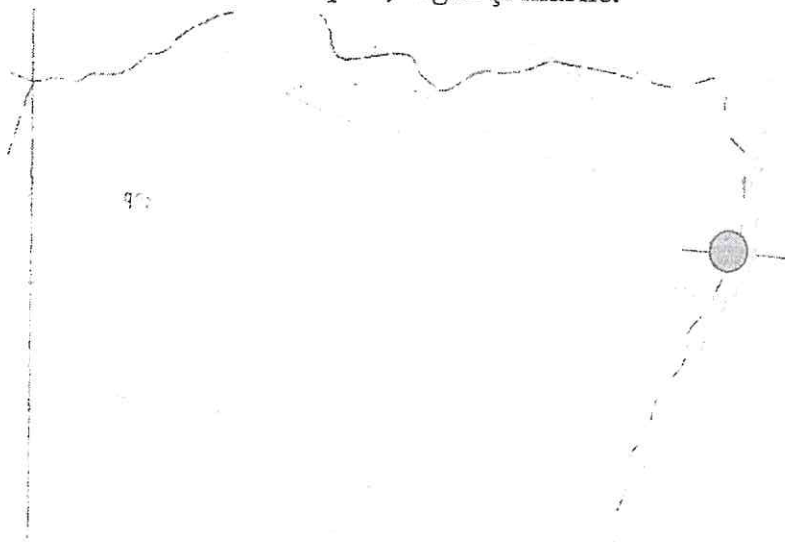
Zona studiată (municipiul Brăila) face parte din Bărăganul de nord (Câmpia Brăilei) care are o altitudine de 35-40 m în vest și 29-25 m spre est. Aceasta este compusă din mai multe câmpuri ce prezintă un relief relativ uniform - câmpul Viziru (la est), câmpul Mircea Vodă (la sud), câmpul Ianca (la vest) și câmpul Gemenele (la nord).

Câmpul Viziru - care include zona în studiu - este situat între valea Ianca la vest și Dunărea la est. Este zona din cadrul câmpiei Brăilei cu cele mai mici înălțimi 20-21 m în sud și 13-16 m la nord, este un câmp neted neafectat de procese de tasare evidente, compus din depozite cuaternare de natură eoliană (loessuri, prafuri nisipoase și loessoide) dispuse pe depozite aluvionare prăfoase, argiloase și nisipuri.

## GEOLOGIA

Perimetrul studiat aparține de Platforma Valahă, unitate situată în partea de sud a Carpaților Meridionali, reprezentând nordul Platformei Moesice. Fundamentul este heterogen, peste care sunt dispuse depozite de natură eoliană (loessuri, prafuri argiloase, nisipuri loessoide). Depozitele au vârstă holocen inferior și sunt reprezentate prin aluviunile terasei joase a Dunării și prin depozite loessoide aparținând Câmpiei Brăilei.

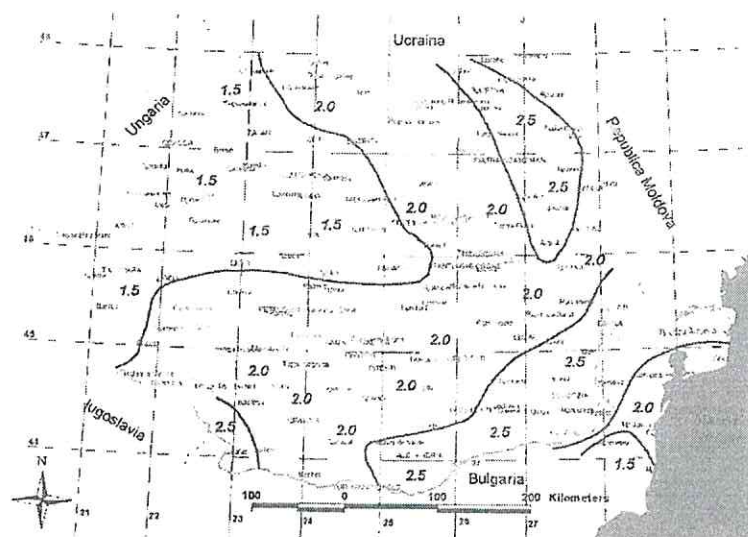
Terasa Brăilei, compusă din depozite cuaternare (Holocen superior), ce includ depozite loessoide ale terasei joase și acumulări aluvionare precum și nisipuri eoliene. În baza acestor formațiuni, la adâncimi de circa 20 - 25 m se întâlnesc depozite Levantine alcătuite din nisipuri, argile și marne.



Harta geologică a României  
sc 1:200.000 (jud. Braila)

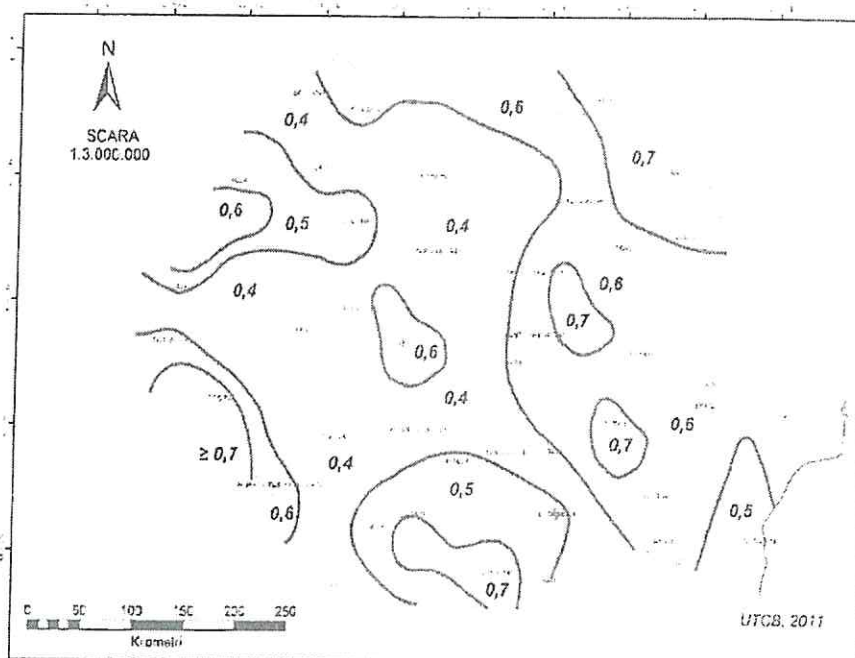






**Valoarea încărcării de zăpadă pe sol**

Vânturile sunt slab influențate de relieful uniform al județului. Frecvența acestora pune în evidență rolul de culoar de ghidare pe care îl joacă valea Dunării. Vânturile din nord au o frecvență de 21,3 %, iar cele din sud de 16,7%. În partea centrală și nordică a județului vânturile din nord au o frecvență de 30% iar cele din sud de cca. 5%. În această zonă predominant este Crivățul care suflă cu putere și creează troiene de zăpadă în locuri deschise. Valorile presiunii de referință, conform normativului NP 082/04, mediată pe 10 min. având 50 ani interval mediu de recurență este de **0,6 Kpa**



**Valoarea presiunii de referință a vântului**

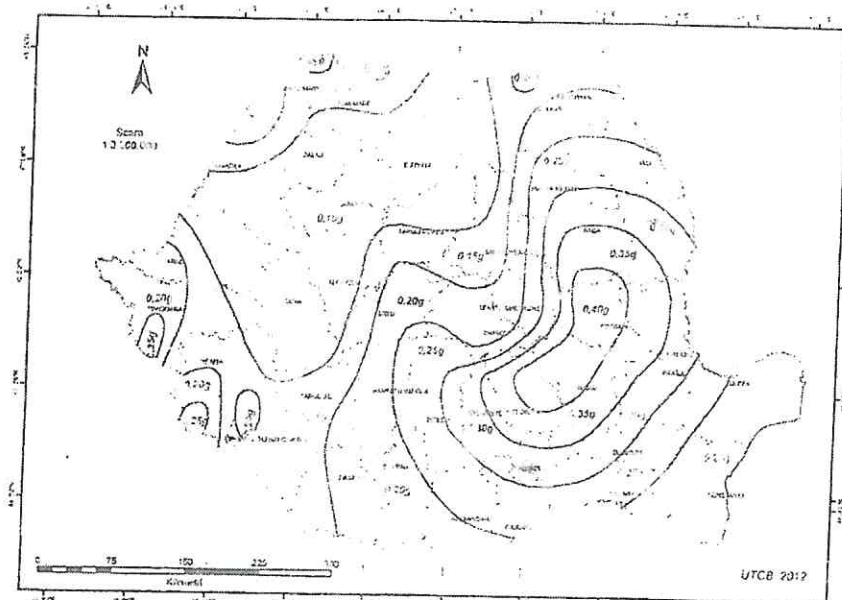
Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț în care se încadrează zona studiată ( municipiul Braila), este de **0,90 -1,00 m.**



Adâncimea maximă de îngheț

### CONDITII SEISMICE

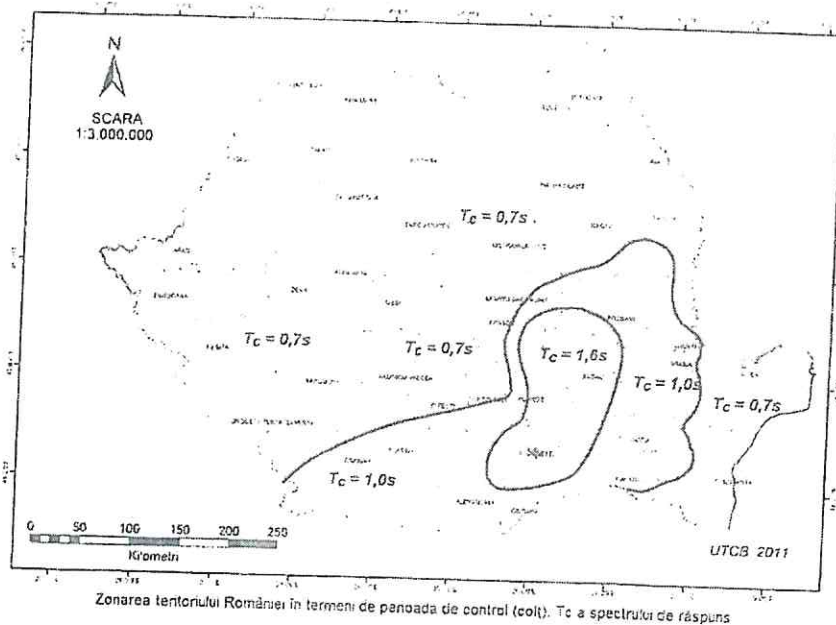
Conform reglementărilor tehnice « Cod de proiectare seismică – partea I, prevederi de proiectare pentru clădiri » P100/1 – 2013 privind zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalu mediu de recurență  $IMR=225$  ani, are valoarea  $a_g = 0,30g$ .



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $a_g$  cu  $IMR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Perioada de control (colț)  $T_c$  a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea  $T_c = 1,0$





## HIDROGEOLOGIA

În zonă prezența apei subterane (freatice) este semnalată la adâncimea de forare de 2,60 m. În conformitate cu datele forajului executat și cu studiile anterioare efectuate în zonă, se identifică două strate purtatoare de apă :

- stratul acvifer freatic situat în nisipurile de la baza loessului
- stratul acvifer de adâncime medie, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, seaparate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

Apele în această zonă au un caracter ascensional, stratul fiind afectat de ridicarea nivelului apei subterane, ce se manifestă mai pregnant în perioada precipitațiilor sezoniere.

## STRATIFICATIA

Pentru determinarea stratificației și a naturii terenului de fundare s-a executat un foraj geotehnic de 5,00 m. Litologia și stratificația terenului cercetat este reprezentată în profilul forajului, acestea având următoarea succesiune în adâncime :

### Forajul F1

0,00 - 0,90 m - sol vegetal

0,90 - 5,00 m - loess prafos galben plastic moale la plastic curgător

## CATEGORIA GEOTEHNICA SI RISCUL GEOTEHNIC

Încadrarea în categoriile geotehnice se face în conformitate cu Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074/2014, Riscul geotehnic depinde de două grupe de factori legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren și apa subterană, iar pe de altă parte factorii legați de structura și de vecinătățile acestora.

Punctajul acordat în această fază de proiectare este urmatorul ;

Factori de luat în vedere	Stabilirea categoriei geotehnice	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	
Apa subterană	Fără epuizmente	6
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	1
Vecinătăți	Fără riscuri	2
Zona seismică	$a_g=30g$	1
Riscul geotehnic	Moderat	3
	Categoria geotehnică	13
		2



Cu un punctaj de 13 puncte, considerăm că ținând cont de complexitatea dimensiunea lucrărilor ce se vor executa, acestea se încadrează în categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

### CONDITII GEOTEHNICE

În baza analizelor de laborator, efectuate de catre SC Soltest SRL Brăila, pe probe tulburate și prelevate din forajul geotehnic executat pe amplasamentul studiat coroborate cu studiile efectuate în zonă, au fost evidențiate următoarele valori a indicilor geotehnici în pachetul de loess interceptat.

Greutatea volumică în stare naturală,  $\gamma = 17,20-19,00 \text{ KN/m}^3$ ;

Porozitatea  $n = 45,00\% - 48,00\%$ ;

Indicele porilor  $e = 0,72-0,94$ ;

Modulul de deformare edometric  $M_{2-3} = 48,0 - 62,0 \text{ daN/cm}^2$  in stare naturala ;

Unghiul de frecare internă (conf. tabel)  $\phi = 14^\circ - 15^\circ$ ;

Coeziunea  $c = 0,10 - 0,25 \text{ daN/cm}^2$ ;

Tasarea suplimentara prin umezire  $i_{m3} = 0 - 1,5\%$ ;

Gradul de umiditate  $S_r = 0,5 - 0,7$ ;

Umiditatea naturală  $w = 20,80 - 26,30\%$ , Indicile de plasticitate  $I_p = 14,60 - 15,50\%$  indicele de consistență  $I_c = 0,49 - 0,05$ .

### CONCLUZII SI RECOMANDARI

Amplasamentul propus pentru construire prezintă următoarele caracteristici:

Terenul studiat este alcătuit în adâncime dintr-un strat de sol vegetal până la 0.90 m, loess prăfos galben plastic moale la plastic curgător până la adâncimea maximă a de investigare. Pentru executarea construcției în condiții de siguranță, pe amplasament în timpul executării săpăturilor este necesar să se prevadă următoarele:

- desfacerea la zi a accidentelor subterane interceptate în săpătura la fundații. Se va executa curățirea lor și umplerea acestora cu piatră spartă de concasare sau «refuz de ciur».

- sistematizarea verticală a terenului din jurul construcției, asigurându-se îndepărtarea apelor pluviale și evitarea stagnerii acestora

Pachetul de loess, se prezintă plastic moale, până la NH, după care scade în consistență la plastic curgător, datorita contactului cu pânza freatică.

Sub aceasta adâncime pachetul de loess este îmbibat cu apă, având o consistență redusă, porozitate și compresibilitate foarte mare atât în stare naturală cât și în stare inundată. Caracteristicile stratelor studiate, îl încadrează în categoria terenurilor de fundare slabe.

În conformitate cu prevederile normativului NP 125-2010 privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire, loessul interceptat în foraj se încadrează în grupa <A> a PSU ce prezintă tasări suplimentare.

Având în vedere caracteristicile amplasamentului, sarcinile relativ reduse transmise terenului de fundare și în conformitate cu Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074/2014, acesta se încadrează în categoria geotehnică 2, având risc geotehnic moderat.

Având în vedere amplasarea construcției propuse se recomandă a se executa o săpătură pe traseul fundațiilor cu o zonă de gardă de cca. 0,30 m. Fundațiile clădirii se vor poza sub adâncimea de îngheț a zonei studiate, pe o saltea de piatră concasată de cca, 0,70 m grosime.

Salteaua de piatră concasată va fi formată dintr-un strat de piatră spartă sau bolovani de râu având o grosime de cca. 0,30m și diametrul elementelor componente cu dimensiunea maximă de până la 0,15-0,25 m, prin împănarea acestora la talpa săpăturii. Acesta se



compactează într-un singur strat, cu utilaj terasier specific dimensiunilor fundatiei. Peste acest blocaj se vor dispune strate de piatră spartă sau refuz de ciur în grosime de 0,15-0,20 m, particulele constitutive având diametre de 5-7 cm fiecare, realizandu-se 10-12 treceri pe fiecare strat, obținându-se grosimea maximă a saltelei de piatră.

Materialul utilizat la realizarea saltelei de piatră spartă va trebui să aibă o granulație continuă și neuniformă ( $U > 15$ ), iar fracțiunile cu diametrul mai mare de 70 mm, nu vor depăși 15-20 % din volumul de piatră utilizat la pernă.

În vederea realizării lucrărilor de excavație și compactare a pamântului, se vor lua măsuri de evitare a șocurilor sau vibrațiilor puternice, care pot conduce la apariția unor degradări ale construcțiilor învecinate.

Se vor lua măsuri suplimentare de sprijinire a fundațiilor construcțiilor vecine situate la o distanță de maxim 1,00 m față de excavațiile ce se vor executa, iar dacă distanța va fi mai mică de 1,00 m se va executa subzidire la baza acestora dacă situația din teren o impune.

Săpăturile pentru fundare se vor realiza manual sau mecanic, iar la atingerea cotei finale a excavațiilor se va solicita prezența proiectantului geotehnician în vederea verificării naturii terenului de fundare.

Trecerea la operațiunea de turnare a fundațiilor se va face numai după recepția consolidării terenului de fundare prevăzută în acest studiu.

Sistemul de fundare va fi ales de proiectantul structurist, funcție de caracteristicile clădirii și a valorilor indicilor geotehnici.

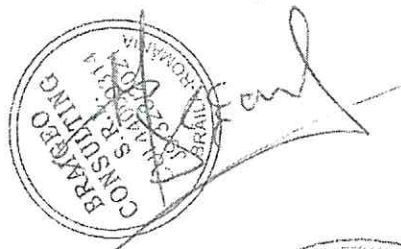
În vederea dimensionării fundațiilor, se va lua în calcul o presiune convențională  $P_{conv.} = 110 \text{ KPa}$  la sarcini fundamentale aplicate centric. Pentru calculul terenului de fundare se va respecta condiția:  $P_{ef.} < P_{conv.}$ , în care  $P_{ef.}$  este presiunea efectivă pe talpa fundatiei în gruparea fundamentală de calcul (STAS 3300/2-85).

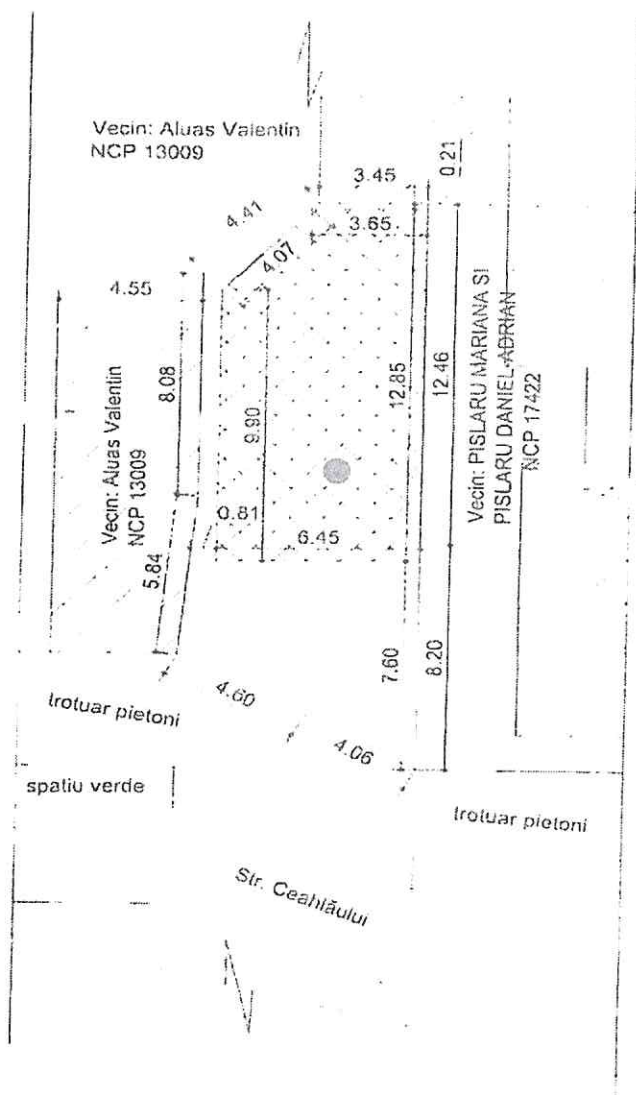
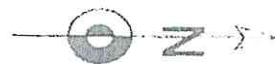
Pentru îndepărtarea apelor din precipitații, se vor lua măsuri de protecție prin realizarea în jurul săpăturii a unor diguri de pamant, pante, rigole pentru dirijarea acestora în afara spațiului săpăturii. Nu se permite existența apei în șanțurile pregătite pentru fundare.

Compactarea pernei se va face conform prevederilor din Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente (indicativ C 56-85) și Normativ privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe (indicativ C. 29-85). Executarea săpăturilor pentru realizarea fundațiilor se vor face cu respectarea măsurilor prevăzute în normativul privind executarea terasamentelor pentru executarea fundațiilor civile și industriale, indicativ C 169 – 88.

Se vor respecta normele de protecție a mediului și se vor evita infiltrațiile accidentale ale apelor reziduale în timpul construcțiilor și în perioada de exploatare normal, în vederea evitării infestării pânzei freatice cu substanțe nocive.

Intocmit,  
ing. geol. Beșchea Marius





● FORAJ GEOTEHNIC





# VOLUMUL 1

## MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRĂRII :

DESFIINTARE CORP C1 - SPATIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO

AMPLASAMENT:

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CEAHLĂULUI, NR. 1 A – NRC. 78874

FAZA:

PROIECT URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

BENEFICIAR:

PÎSLARU DANIEL-ADRIAN ȘI PÎSLARU MARIANA

DATA:

IUNIE

PROIECT NR:

35 / 2021

INTOCMIT:

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. MARIUS BACIU

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU



# CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE

## PIESE SCRISE

### 1. INTRODUCERE

---

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

1.4. SURSE DOCUMENTAR

### 2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

---

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 FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ  
TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

( ) 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ



#### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

##### PIESE DESENATE

NR. PLANSA	DENUMIRE	SCARA
U 0.1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	1:50 000 1:10 000
U 0.2	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT MUN. BRAILA,	1:50 000 1:10 000
U 0.3	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA P.U.G. MUN. BRAILA IN CUR DE AVIZARE	1:2000
U 1.1	SITUATIA EXISTENTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI – RIDICARE TOPOGRAFICA	1:1000
U 1.2	SITUATIA EXISTENTA	1:1000
U 2.1	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:1000
U 2.2	REGLEMENTARI URBANISTICE – DETALIERE SI PROFIL STRADAL	1:250
U 3	REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	1:1000
U 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:1000

# VOLUMUL 1

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

---

**DENUMIRE PROIECT :**

DESFIINTARE CORP C1 - SPATIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO

---

**AMPLASAMENT :**

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CEHLĂULUI, NR. 1 A – NRC. 78874

---

**BENEFICIAR :**

PÎSLARU DANIEL-ADRIAN ȘI PÎSLARU MARIANA

---

**INTOCMIT :**

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. MARIUS BACIU

---

**SEF PROIECT:**

ARH. MIHAELA PASCU



## 1.2. OBIECTUL P.U.Z. :

### 1.2.1. ROLUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate sau o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, pentru agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în următoarele situații:

- este prevăzut într-un act normativ specific (lege, ordonanță, hotărâre),
- este prevăzut în Planul Urbanistic General.
- este solicitat prin Certificatul de Urbanism în vederea parcelării unui teren pentru construirea de locuințe.
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi prelucrate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal figurează și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu figurează, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

### 1.2.2. SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 1828 / 25.10.2021, eliberat de Primăria Municipiului Brăila pentru realizarea investiției "DEȘFIINTARE CORP C1 - SPATIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO" în intravilanul JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CEHLĂULUI, NR. 1 A – NRC. 78874 și se întocmește la solicitarea beneficiarului.

S-a solicitat și s-a obținut obținut avizul de oportunitate nr. 2 din 2022 emis de Primăria Municipiului Brăila (atașat la prezenta documentație P.U.Z.).

Zona studiată prin P.U.Z., situată în intravilanul Municipiului Brăila, județul Brăila, are o suprafața de 22 053 mp și este delimitată :

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	STR. LOTRULUI	STR. VASILE BANCILA	STR. COMUNA DIN PARIS	STR. MOLDOVEI

Terenul ce a generat P.U.Z. o suprafața de 125 mp și este delimitat :

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	PROPRIETATE PRIVATA	ALUAS VALENTIN	STR. CE AHLAULUI	ALUAS VALENTIN
NR. CAD.	88003	13009	-	13009

Pe acest teren se propune desfiintarea corpului C1- spatiu comercial si construire vulcanizare auto. Lucrarea se elaboreaza pe baza comenzii beneficiarului si solicitarii din Certificatul de Urbanism nr. 1828 / 25.10.2021, eliberat de Primăria Municipiului Brăila. In momentul de fata, imobilul de la JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CE AHLĂULUI, NR. 1 A – NRC. 78874, este proprietate privata, curti-constructii.

### 1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

- Reglementarea funcțiunilor zonei și actualizarea indicilor de urbanism;
- schimbarea funcțională din LMu (Locuințe individuale cu regim redus de înălțime) in M1a (Funcțiuni mixte – predominant servicii si comerț) pentru amplasamentul ce a generat P.U.Z. împreună cu terenul din imediata apropiere a acestuia cât si zona cuprinsa între Str. Comuna din Paris și Str. Ceahlăului;
- racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/ modernizarea de căi 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;

Accesul la zona se poate face prin partea de est a sitului, prin intermediul strazi Ceahlăului.

### 1.4. SURSE DOCUMENTARE :

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au consultat documentații și proiecte întocmite anterior:

- P.U.G. Municipiul Braila, aprobat;
- Propunere actualizare P.U.G. Municipiul Brăila 2020;
- Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000 - Indicativ GM - 010 - 2000;
- <http://geoportal.ancpi.ro>
- <https://gis.primariabraila.ro>
- Documente surse internet.

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul cuprins in perimetrul P.U.Z. este situat in partea vestica a Municipiului Braila, adresa fiind: STR. CEHLAULUI, NR. 1A– NRC. 78874;

Zona de studiu se încadrează in U.T.R. 25 – LMu - SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN , conform P.U.G. Brăila aprobat;

Proprietarul amplasamentului (amplasamentului ce generează P.U.Z.) propune desfiintare corpului C1 spatiu comercial si construirea unei vulcanizari auto pe o suprafata totala de 78.75 mp, prin aceasta urmărindu-se exploatarea potențialului de dezvoltare a zonei.

### 2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Investiția propusa reflectă cerințele și tendințele de dezvoltare ale zonei, propunerea având influențe pozitive la nivelul dezvoltării zonei cât și a Municipiului Brăila.

Realizarea investiției va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

### 2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata prin P.U.Z. este situata in partea vestica a Municipiului Braila, zona se afla in apropierea unei artere importante a Brailei, si anume Str. Comuna din Paris. Zona de studiu are o suprafata de 22 053 mp si este delimitata astfel:

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	STR. LOTRULUI	STR. VASILE BANCILA	STR. COMUNA DIN PARIS	STR. MOLDOVEI

Amplasamentul studiat pentru obiectivul privind “DESFIINTARE CORP C1 - SPATIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO ” se situează in intravilanul MUN. BRĂILA, STR. CEHLĂULUI, NR. 1 A – NRC. 78874, in partea de sud a zonei de studiu.

Accesul pe amplasamentul se face prin partea de est, prin str. Ceahlaului.

Vecinătățile amplasamentului se prezintă astfel (în conformitate ”Plan topografic suport pentru P.U.Z.” – întocmit de VADRAM PROIECT, atașat):

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	PROPRIETATE PRIVATA	ALUAS VALENTIN	STR. CEHLAULUI	ALUAS VALENTIN
NR. CAD.	88003	13009	-	13009

## 2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

---

### 2.4.1. CONDITII GEOMORFOLOGICE

Orașul Brăila este situat pe malul stâng al Dunării, la limita nord-estică a Bărăganului, încadrându-se în subunitatea morfologică Terasa Brăilei.

Relieful este în general monoton, cu denivelări izolate și aflat în pantă lină, de la vest la est și de la nord la sud, punctele cele mai înalte fiind în centrul orașului Brăila, care domină platforma portului cu o faleză înaltă.

### 2.4.2. CONDITII 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, mamos sau nisipos, de regulă sub adâncimea de 20 m.

### 2.4.3. CONDITII HIDROGEOLOGICE

Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă 2 straturi purtătoare de apă:

- stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului
- stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

### 2.4.4. CONDITII CLIMATICE

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

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

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.

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

### 2.4.5. CONDITII TECTONICE

Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013, sunt accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,30g$  cu  $IMR = 225$  ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani. iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns,  $T_c = 1,0$  secunde.



## 2.5. CIRCULATIA

### 2.5.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA CIRCULATIEI RUTIERE, IN CADRUL ZONEI STUDIASTE

Relațiile rutiere a zonei de studiu cu teritoriul studiat se axează în principal pe str. Comuna din Paris, aceasta delimitand amplasamentul studiat la est.

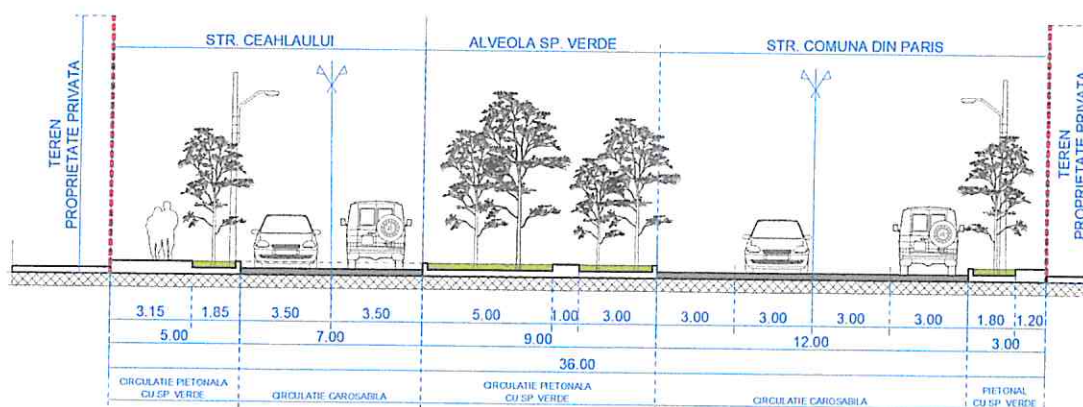
În momentul de față rețeaua stradala existentă se descarcă pe Str. Comuna din Paris, aceasta fiind artera principală a cartierului Chercea ce are legătura directă cu Șos. Râmnicu Sărat și Șos. Baldovinești, circulația rutieră desfășurându-se în condiții bune.

### 2.5.2. CARACTERISTICI TEHNICE ALE TRAMEI STRADALE

Rețeaua stradală a zonei studiate este alcătuită din:

- Est - **Str. Moldovei** – profil de 13,00 m din care 7,00 m circulație carosabila cu îmbrăcăminte asfaltica, 1,50 m spațiu verde stânga-dreapta si 1,50 m spațiu pietonal stânga-dreapta cu îmbrăcăminte de beton;
- Centru - **Str. Ceahlăului** – profil de 13,00 m din care 7,00 m circulație carosabila cu îmbrăcăminte asfaltica, 1,50 m spațiu verde stânga-dreapta si 1,50 m spațiu pietonal stanga-dreapta cu îmbrăcăminte de beton;
- Nord - **Str. Lotrului** – profil de 10,00m din care 7,00 m circulație carosabila cu imbracaminte asfaltica, 0,60 m spațiu verde stânga-dreapta si 0,90 m spatiu pietonal stanga-dreapta cu îmbrăcăminte de beton, in anumite zone spațiu verde este eliminat transformând spațiul pietonal de 1,50 m;
- Sud – **Str. Vasile Bancila** – profil de 16,00 m din care 7,00 m circulație carosabila cu imbracaminte asfaltica, pe partea dreapta spatiu verde de 3,00 m cu 1,00 m spatiu pietonal si pe partea stanga spatiu verde de 4,00 m cu 1,00 m spatiu pietonal;
- Est – **Str. Comuna din Paris** – profil de 20,00 m din care 12,00 m circulație carosabila cu imbracaminte asfaltica, pe partea dreapta spatiu verde de 4,50 m spatiu verde cu 1,00 m spatiu pietonal si pe partea stanga spatiu verde de 1,50 m spatiu verde cu 1,00 m spatiu pietonal.

În fața amplasamentului ce face obiectul P.U.Z. profilul străzii Ceahlăului si a străzii Comunei din Paris este separat de un spațiu verde. Profilul total este următorul :



---

### 2.5.3. TRANSPORT IN COMUN

Transportul in comun se desfășoară pe str. Comuna din Paris, având stație autobuzul 13 și autobuzul 5, operate de BRAICAR S.A.

---

### 2.5.4. PARCARI

Zona studiată nu dispune de locuri de parcare.

---

## 2.6. OCUPAREA TERENURILOR

---

### 2.6.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

- Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban – LMu;
- Circulații (acestea se desfășoară carosabil și pietonal).

---

### 2.6.2. RELATIONARI INTRE FUNCȚIUNI

Nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privește funcțiile propuse față de cele existente.

---

### 2.6.3. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona studiată prin P.U.Z. cuprinde terenuri aparținând persoanelor fizice sau juridice și terenuri proprietate publică de interes local.

---

### 2.6.4. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este unul mic, fondul construit reprezintă aproximativ 12.5% din totalul zonei de studiu.

Pe terenul ce are obiect P.U.Z. se identifică 1 corp ce se propune a se desființa cu o suprafață de 26 mp, gradul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 20.80% și coeficientul de ocupare (C.U.T.) este de 0.20.

---

### 2.6.5. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În ceea ce privește aspectul calitativ al fondului construit atât în zona studiată cât și în vecinătatea acesteia, este specific mediului urban, cu regim de înălțime preponderent P și P+1; din punct de vedere al planimetriei, predomină clădirile de formă dreptunghiulară.

Construcțiile având o vechime mare deoarece acestea sunt realizate în mare parte din piatră și zidărie de cărămidă. Orientarea clădirilor este în general cu latura scurtă spre stradă.



## 2.6.6. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

In zona studiata precum si in vecinătăți nu exista riscuri naturale.

## 2.6.7. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Spațiul verde dintre str. Ceahlăului si str. Comuna din Paris necesita o reamenajare;

## 2.7. ECHIPAREA EDILITARA

In zona de studiu sunt identificate următoarele rețele edilitare:

- rețea de energie electrica;
- rețea de alimentare cu apa si canalizare;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de telefonizare.

## 2.8. PROBLEME DE MEDIU

Se va asigura în consecință, un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, asigurând un mediu de viață sigur.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, in vederea rezolvării problemelor de circulație si de echipare edilitara nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

## 2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentația a parcurs procedura privind dezbaterea si consultarea populației conform cu Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea si revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism. Nu au fost primite observații sau propuneri care au dus la modificarea planului urbanistic zonal.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR

Concluzii ale studiului geotehnic sunt următoarele:

Amplasamentul propus pentru construire prezintă următoarele caracteristici:

Terenul studiat este alcătuit în adâncime dintr-un strat de sol vegetal până la 0.90 m, loess prăfos galben plastic moale la plastic curgător până la adâncimea maximă de investigare. Pentru executarea construcției în condiții de siguranță, pe amplasament în timpul executării săpăturilor este necesar să se prevadă următoarele :

- desfacerea la zi a accidentelor subterane interceptate în săpătura la fundații. Se va executa curățirea lor și umplerea acestora cu piatră spartă de concasare sau «refuz de ciur»;
- sistematizarea vertical a terenului din jurul construcției, asigurându-se îndepărtarea apelor pluviale și evitarea stagnerii acestora.

Pachetul de loess, se prezintă plastic moale, până la NH, după care scade în consistență la plastic curgător, datorită contactului cu pânza freatică.

Sub această adâncime pachetul de loess este îmbibat cu apă, având o consistență redusă, porozitate și compresibilitate foarte mare atât în stare naturală cât și în stare inundată. Caracteristicile straturilor studiate, îl încadrează în categoria terenurilor de fundare slabe.

În conformitate cu prevederile normativului NP 125-2010 privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire, loessul interceptat în foraj se încadrează în grupa <A> a PSU ce prezintă tasări suplimentare.

Având în vedere caracteristicile amplasamentului, sarcinile relativ reduse transmise terenului de fundare și în conformitate cu Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074/2014, acesta se încadrează în categoria geotehnică 2, având risc geotehnic moderat.

Având în vedere amplasarea construcției propuse se recomandă să se execute o săpătură pe traseul fundațiilor cu o zonă de gardă de cca. 0,30 m. Fundațiile clădirii se vor realiza sub adâncimea de îngheț, a zonei studiate, pe o saltea de piatră concasată de cca. 0,70 m grosime.

Salteaua de piatră concasată va fi formată dintr-un strat de piatră spartă sau bolovani de râu având o grosime de cca. 0,30m și diametrul elementelor componente cu dimensiunea maximă de până la 0,15-0,25 m, prin împănarea acestora la talpa săpăturii. Acesta se compactează într-un singur strat, cu utilaj terasier specific dimensiunilor fundației. Peste acest blocaj se vor dispune straturi de piatră spartă sau refuz de ciur în grosime de 0,15-0,20 m, particulele constitutive având diametre de 5-7 cm fiecare, realizându-se 10-12 treceri pe fiecare strat, obținându-se grosimea maximă a saltelei de piatră.

Materialul utilizat la realizarea saltelei de piatră spartă va trebui să aibă o granulație continuă și neuniformă ( $U > 15$ ), iar fracțiunile cu diametrul mai mare de 70 mm, nu vor depăși 15-20 % din volumul de piatră utilizat la pernă.



În vederea realizării lucrărilor de excavație și compactare a pământului, se vor lua măsuri de evitare a șocurilor sau vibrațiilor puternice, care pot conduce la apariția unor degradări ale construcțiilor învecinate.

Se vor lua măsuri suplimentare de sprijinire a fundațiilor construcțiilor vecine situate la o distanță de maximum 1,00 m față de excavațiile ce se vor executa, iar dacă distanța va fi mai mică de 1,00 m se va executa subzidire la baza acestora dacă situația din teren o impune.

Săpăturile pentru fundare se vor realiza manual sau mecanic, iar la atingerea cotei finale a excavațiilor se va solicita prezenta proiectantului geotehnician în vederea verificării naturii terenului de fundare.

Trecerea la operațiunea de turnare a fundațiilor se va face numai după recepția consolidării terenului de fundare prevăzută în acest studiu.

Sistemul de fundare va fi ales de proiectantul structurist, funcție de caracteristicile clădirii și a valorilor indicilor geotehnici.

În vederea dimensionării fundațiilor, se va lua în calcul o presiune convențională  $P_{conv.} = 110$  kPa la sarcini fundamentale aplicate centric. Pentru calculul terenului de fundare se va respecta condiția:  $P_{ef} < P_{conv.}$ , în care  $P_{ef}$  este presiunea efectivă pe talpa fundației în gruparea fundamental de calcul (STAS 3300/2 -85).

Pentru îndepărtarea apelor din precipitații, se vor lua măsuri de protecție prin realizarea în jurul săpăturii a unor diguri de pământ, pante, rigole pentru dirijarea acestora în afara spațiului săpăturii. Nu se permite existența apei în șanțurile pregătite pentru fundare.

Compactarea pernei se va face conform prevederilor din Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente (indicativ C 56-85) și Normativ privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe (indicativ C. 29-85). Executarea săpăturilor pentru realizarea fundațiilor se vor face cu respectarea măsurilor prevăzute în normativul privind executarea terasamentelor pentru executarea fundațiilor civile și industriale, indicativ C 169 – 88.

Se vor respecta normele de protecție a mediului și se vor evita infiltrațiile accidentale ale apelor reziduale în timpul construcțiilor și în perioada de exploatare normală, în vederea evitării infestării pânzei freatice cu substanțe nocive.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea de sud a JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CEHLĂULUI, NR. 1 A – NRC. 78874;

Zona de studiu se încadrează în U.T.R. 25 – LMu - ZONA LOCUINTELOR PREDOMINAT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN, conform P.U.G. Brăila aprobat;

INDICI URBANISTICI – U.T.R. 25	
P.O.T. max.	C.U.T. max.
65.00 %	0.65

### Funcțiunea dominantă a zonei

- 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 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.

## 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural permite dezvoltarea de construcții, cu condiția respectării prevederilor speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți din zona.

Se va asigura în consecință, un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, asigurând un mediu de viață sigur.

## 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În ceea ce privește modernizarea circulației, se vor realiza accese pietonale/auto și 2 locuri de parcare în incinta terenului;

Traficul în interiorul zonei de studiu se desfășoară fluid și în condiții optime.



### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

La solicitarea beneficiarilor, PÎSLARU DANIEL-ADRIAN ȘI PÎSLARU MARIANA, s-a întocmit proiectul PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „DESFIINTARE CORP C1 - SPATIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO”, în JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CEHLĂULUI, NR. 1 A – NRC. 78874, terenul aparținând beneficiarilor, cu folosința actuala de curți-construcții.

Funcțiunile din zona studiată se vor modifica în zona străzii Comuna din Paris și intersecția străzii Ceahlăului cu str. Comuna din Paris și str. Vasile Băncilă.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. are o suprafața de 125 mp.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Funcțiunile din zona studiată, evidențiate și în planșa U2.1 "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE", se prezintă astfel:

---

#### **M – ZONA MIXTA**

- **Subzona - M1a** – Funcțiuni mixte – predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor / pietelor principale;
- Subzona este delimitată astfel:
  - La nord – Str. Lotrului;
  - La est – Str. Comuna din Paris;
  - La sud – Str. Vasile Băncilă;
  - La vest – Str. Ceahlăului;

În cadrul acestei subzone (**M1a**), se propune desființarea corpului C1- spațiu comercial și construire vulcanizare auto;

---

#### **L1A – ZONA REZIDENTIALA**

- **Subzona - L1a** – Zona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) în țesut urban constituit / parcelar ordonat;
- Subzona este delimitată astfel:
  - La nord – Str. Lotrului;
  - La est – Str. Ceahlăului;
  - La sud – Str. Vasile Băncilă;
  - La vest – Str. Moldovei.

---

#### **T – ZONA TRANSPORTURI**

- Subzona - **T1a** – funcțiuni de transport / cai de comunicație rutieră (centura / străzi de categoria a-III-a / străzi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

## BILANT TERITORIAL

BILANT COMPARATIV ZONA DE STUDIU					BILANT COMPARATIV TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS		DESTINATII	EXISTENT		PROPUS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME IN TESUT URBAN CONSTITUIT ORDONAT	12 796 m <sup>2</sup>	58,00 %	9 906 m <sup>2</sup>	44,90 %	CONSTRUCTIE EXISTENTA PROPUSA SPRE DEMOLARE CORP C1 SPATIU COMERCIAL	26,00 m <sup>2</sup>	20,80 %	-	-
M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA - ADIACENT ARTERELOR PRINCIPALE	-	-	2 890 m <sup>2</sup>	13,10 %	CONSTRUCTIE PROPUSA VULCANIZARE AUTO	-	-	78,75 m <sup>2</sup>	63,00 %
T1a - CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)	9 257 m <sup>2</sup>	42,00 %	9 257 m <sup>2</sup>	42,00 %	CAI DE COMUNICATII (Auto si Pietonala)	80,00 m <sup>2</sup>	64,00 %	33,75 m <sup>2</sup>	27,00 %
SPATIU VERDE	-	-	-	-	SPATIU VERDE	19,00 m <sup>2</sup>	15,20 %	12,50 m <sup>2</sup>	10,00 %
ZONA DE STUDIU	22 053 m <sup>2</sup>	100 %	22 053 m <sup>2</sup>	100 %	TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	125 m <sup>2</sup>	100 %	125 m <sup>2</sup>	100 %

## INDICI URBANISTICI

INDICI URBANISTICI								INDICI AMPLASAMENT STUDIAT			
CONFORM P.U.G. APROBAT		CONFORM P.U.Z. PROPUS				REGIM DE INALTIME MAXIM		SUPRAFATA TEREN STUDIAT - 125 m <sup>2</sup>			
UTR 25		L1a		M1a		Rh MAXIM		CRT.	EXISTENT	CRT.	PROPUS
POT <sub>max</sub>	65%	POT <sub>max</sub>	65%	POT <sub>max</sub>	70%	L1a	P+2	Sc	26,00 m <sup>2</sup>	Sc	78,75 m <sup>2</sup>
CUT <sub>max</sub>	0,65	CUT <sub>max</sub>	0,80	CUT <sub>max</sub>	0,80	M1a	P+10	Sd	26,00 m <sup>2</sup>	Sd	78,75 m <sup>2</sup>
								POT	20,80 %	POT	63,00 %
								CUT	0,20	CUT	0,63

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Zona de studiu dispune de retea de alimentare cu apa.

Pe amplasamentul studiat se va face bransarea la reseaua existenta.

Solutia pentru stingerea incendiilor se va face în funcție de propunerile definitive la faza PT, în funcție de gradul de rezistență la foc a clădirilor propuse și obiectul de activitate.

#### 3.6.2. CANALIZAREA

Zona de studiu dispune de retea de canalizare.

Pe amplasamentul studiat se va face bransarea la reseaua existenta.

Apele meteorice se vor directiona catre spatiile verzi ale fiecarui lot.



---

### 3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Zona de studiu dispune de retea de alimentare cu energie electrica.

Pe amplasamentul studiat se va face bransarea la retea existenta.

---

### 3.6.4. ALIMENTAREA CU GAZ

Zona de studiu dispune de retea de gaz metan de joasa presiune.

Pe amplasamentul studiat se va face bransarea la retea existenta.

---

### 3.6.5. TELECOMUNICATII

Zona de studiu dispune de retea de telecomunicatii si internet.

Pe amplasamentul studiat se va face bransarea la retea existenta.

---

### 3.6.6. GOSPODARIE COMUNALA

Deșeurile menajere din cadrul amplasamentului se vor sorta si depozita in interiorul parcelei, in europubele acoperite , de unde vor fi ridicate si transportate de societăți cu care primăria încheie contract, la stația de transfer stabilita.

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Din punct de vedere al funcționii si al activităților ce se desfășoară in zona studiata nu rezulta elemente care sa modifice factorii de mediu.

Apele meteorice se vor directiona catre spatiile verzi.

Deșeurile menajere vor fi depozitate in pubele ecologice in locuri special amenajate, de unde vor fi preluate periodic pe baza unor contracte de prestări servicii, de societăți specializate.

In ceea ce privește spațiul verde amenajat de pe amplasament, acesta va avea un procent de 10.00 %.

Se vor reface plantatiile de aliniament in zonele unde este necesar aceasta interventie.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In zona studiata si adiacent acesteia s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate privata de interes local;
- terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

De asemenea s-au respectat prevederile P.U.G. Mun. Brăila, Codul Civil, Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, H.G. 525/96 și legislația în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, și se va integra în Planul Urbanistic General al Mun. Brăila.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al mun. Brăila, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabilește odată cu aprobarea sa.

Valorificarea prezentei documentații în faza P.U.Z. presupune elaborarea în continuare de documentații pentru obținerea autorizației de construire și de execuție.

Prin investiția propusă se va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

## INTOCMIT:

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. MARIUS BACIU



## SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU







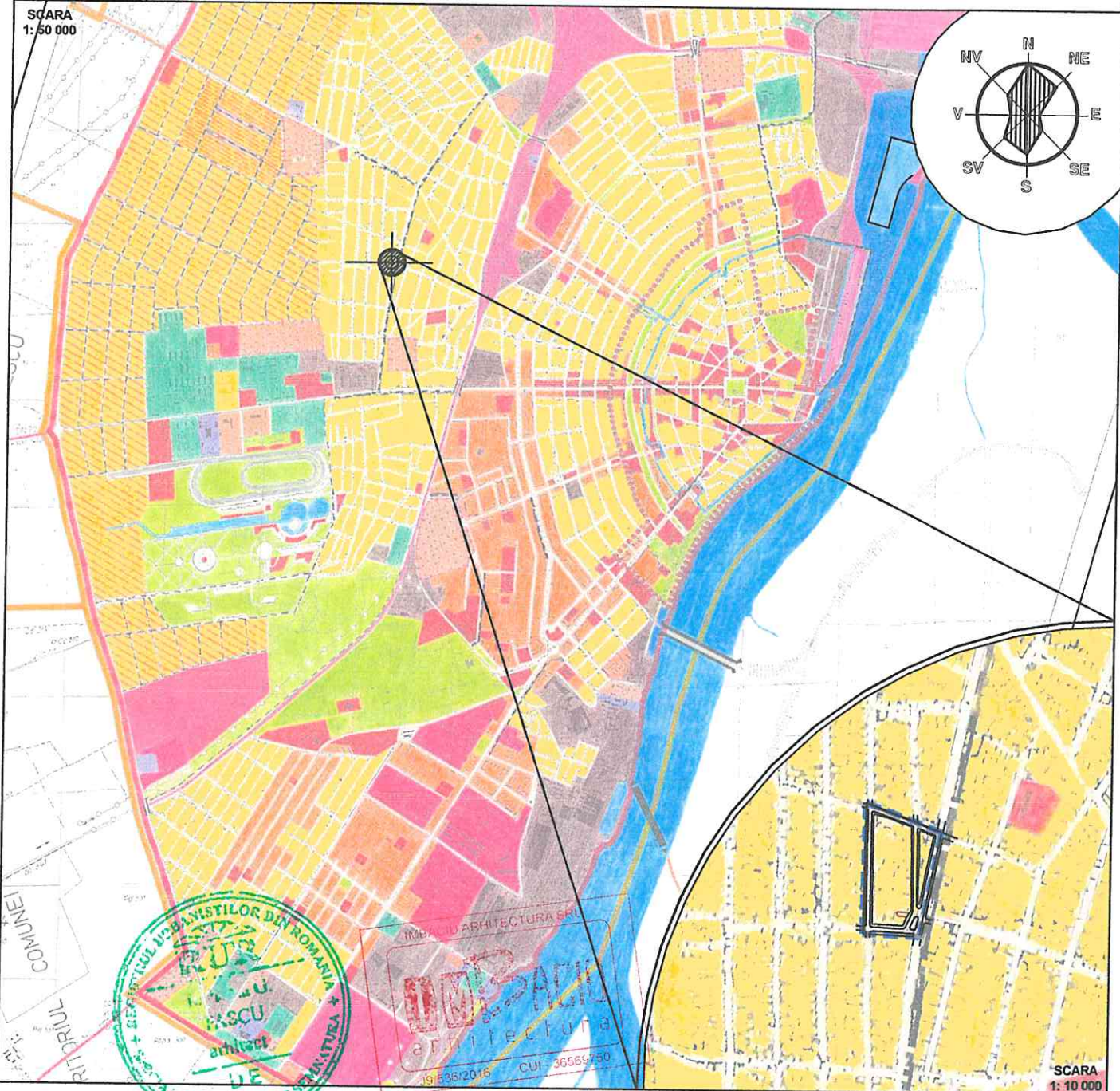
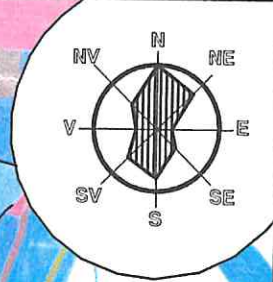


# PLAN URBANISTIC ZONAL

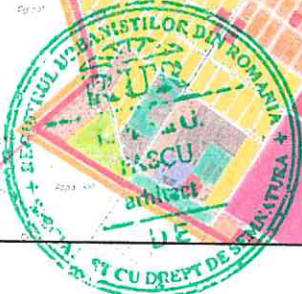
## PLAN DE INCADRARE IN P.U.G APROBAT MUN. BRAILA

U 0.2

SCARA  
1: 50 000



SCARA  
1: 10 000



### LEGENDA



LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z.



LIMITA ZONA DE STUDIU



SRL

BENEFICIAR

**PÎSLARU DANIEL-ADRIAN si PÎSLARU MARIANA**

TITLU PROIECT

**DESFIIŢARE CORP C1 - SPAŢIU COMERCIAL ŞI  
CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO**

NR. PR.  
35  
2021

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. CEAHLAULUI, NR. 1A - NRC 78874

FAZA  
PUZ

TITLU PLANSA

**PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. APROBAT - MUNICIPIUL  
BRAILA**

NR. PL.  
U 0.2

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1: 10 000 1: 50 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA IUNIE 2022
DESENAT	IULIAN BACIU	

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



# PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
P.U.G. MUN. BRAILA IN CURS DE AVIZARE

U 0.3



SCARA  
1: 2000

## LEGENDA



LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z.



LIMITA ZONA DE STUDIU

INDICI URBANISTICI  
CONFORM P.U.G. APROBAT

INDICI URBANISTICI  
CONFORM P.U.Z. PROPUȘ

CRT.	U.T.R. 25	CRT.	L1a	CRT.	M1a
POT <sub>max</sub>	65,00 %	POT <sub>max</sub>	65,00 %	POT <sub>max</sub>	70,00 %
CUT <sub>max</sub>	0,65	CUT <sub>max</sub>	0,80	CUT <sub>max</sub>	0,80

**OMBACIU**  
arhitectura

SRL

BENEFICIAR

**PÎSLARU DANIEL-ADRIAN și PÎSLARU MARIANA**

TITLU PROIECT

**DEȘFIINȚARE CORP C1 - SPAȚIU COMERCIAL ȘI  
CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO**

NR. PR.  
35  
2021

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. CEHALAULUI, NR. 1A - NRC 78874

FAZA  
PUZ

TITLU PLANȘA

**PLAN DE INCADRARE IN ZONA P.U.G. MUN. BRAILA  
IN CURS DE AVIZARE**

NR. PL.  
U 0.3

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:2000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA IUNIE 2022
DESEANAT	IULIAN BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

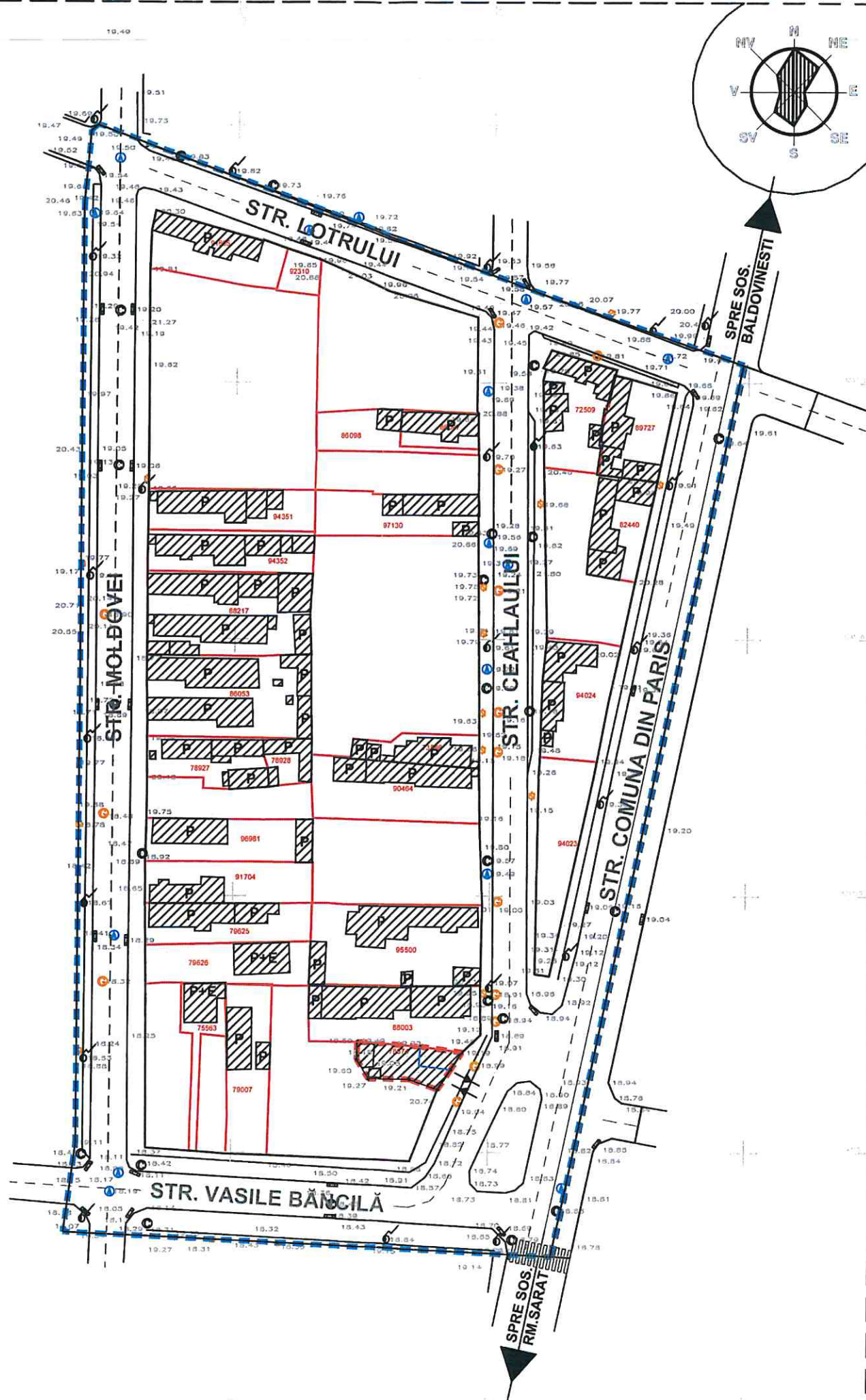


# PLAN URBANISTIC ZONAL

## SITUATIA EXISTENTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI

### - RIDICARE TOPOGRAFICA -

U 1.1



### LEGENDA

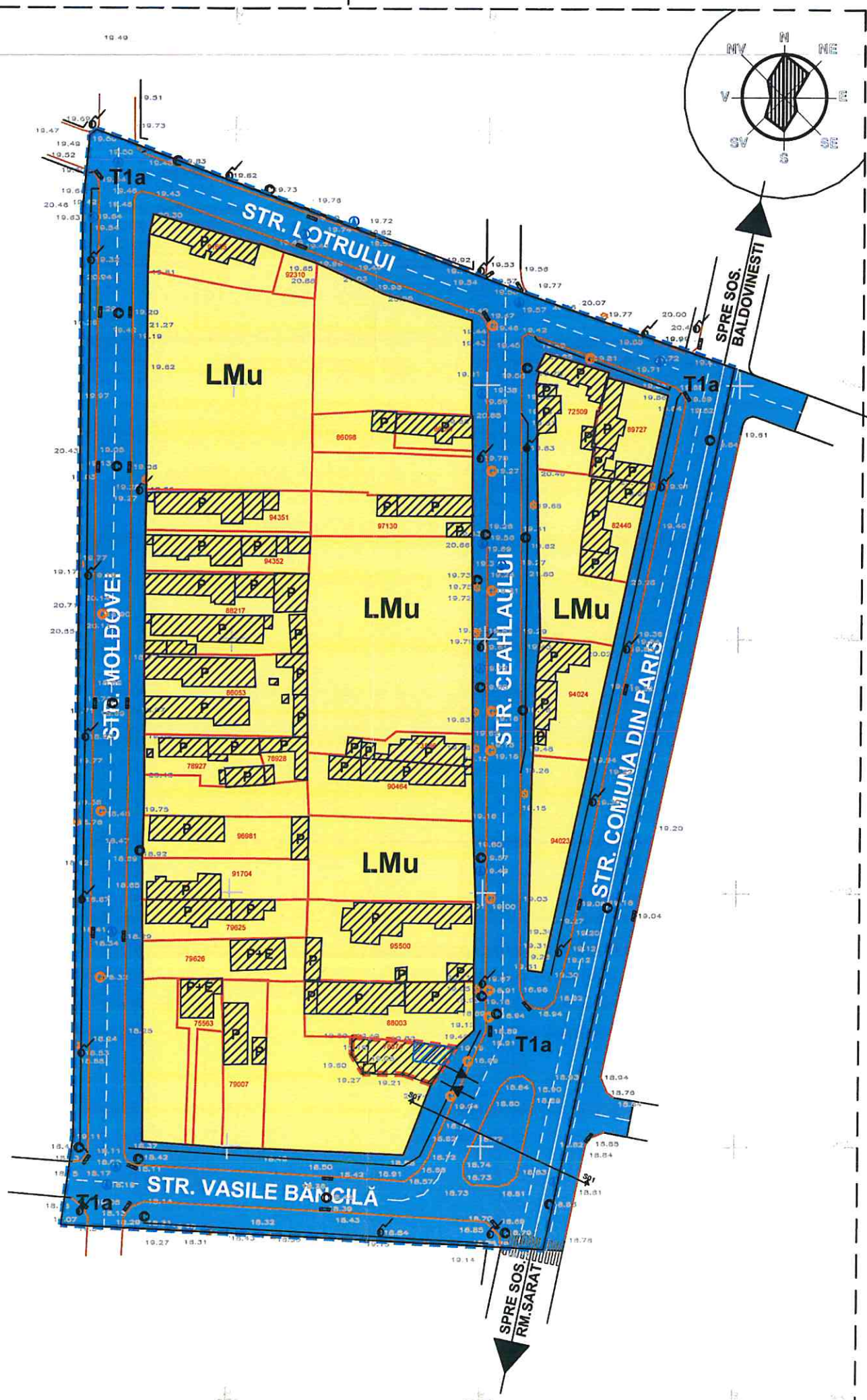
	LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z. - SUPRAFATA TEREN = 125 m <sup>2</sup>		
	LIMITA ZONA DE STUDIU - SUPRAFATA LIMITA STUDIATA = 22 053 m <sup>2</sup>		
	CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE	78874	LIMITE CADASTRALE
	ACCES / IESIRE - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	93560	IDENTIFICATOR CADASTRAL
	GEIGER	⊙	RETEA CANALIZARE
	RETEA APA	⊙	RETEA GAZE
	CUTIE GAZE	⊙	STALP ELECTRIC



		SRL		BENEFICIAR PÎSLARU DANIEL-ADRIAN si PÎSLARU MARIANA	
		SEMNATURA		TITLU PROIECT DESFIINȚARE CORP C1 - SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO	
SCARA 1:1000		DATA IUNIE 2022		NR. PR. 35 2021	
SEF PROIECT ARH. MIHAELA PASCU		PROIECTAT URB. MARIUS BACIU		FAZA PUZ	
DESENAT IULIAN BACIU		JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. CEHLAULUI, NR. 1A - NRC 78874		NR. PL. U 1.1	

SOFTWARE LICENTIIAT      PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION





# PLAN URBANISTIC ZONAL

SITUATIA EXISTENTA

U 1.2

## LEGENDA

	LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z. - SUPRAFATA TEREN = 125 m <sup>2</sup>		
	LIMITA ZONA DE STUDIU - SUPRAFATA LIMITA STUDIATA = 22 053 m <sup>2</sup>		
	LIMITE CADASTRALE		
	SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN		CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)
	CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE		ACCES / IESIRE - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
	CONSTRUCTIE EXISTENTA CORP C1 - PROPOS SPRE DESFIINTARE		



**OMBACIU**  
arhitectura

SRL

BENEFICIAR  
**PÎSLARU DANIEL-ADRIAN si PÎSLARU MARIANA**

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA Iunie 2022
DESENAT	IULIAN BACIU	

TITLU PROIECT  
**DESFIINTARE CORP C1 - SPAȚIU COMERCIAL ȘI  
CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO**

NR. PR.  
35  
2021

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. CEHLAULUI, NR. 1A - NRC 78874

FAZA  
PUZ

TITLU PLANSA  
**SITUATIA EXISTENTA**

NR. PL.  
U 1.2

SOFTWARE LICENTAT

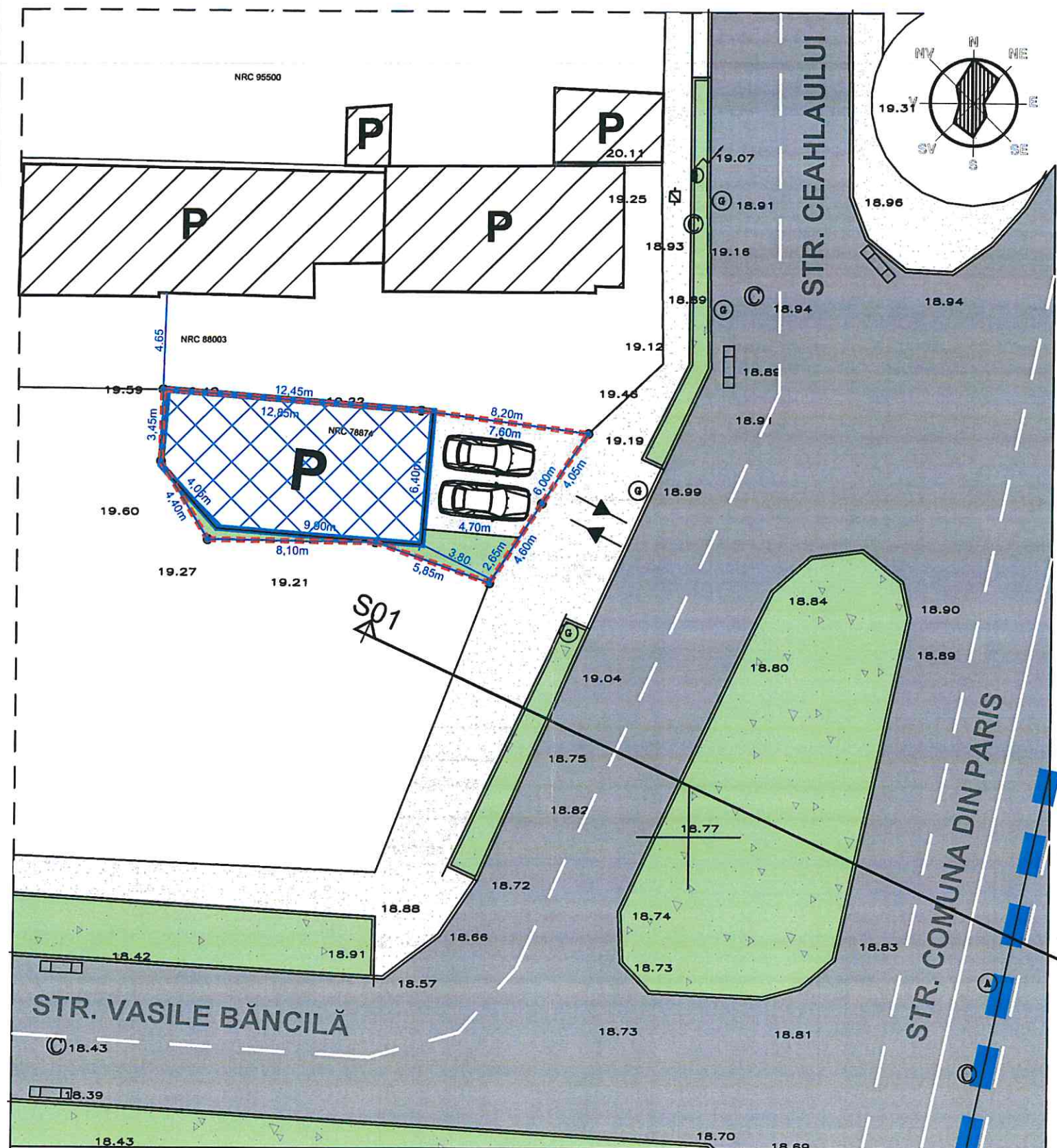
PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## REGLEMENTARI URBANISTICE - DETALIERE SI PROFIL STRADAL

U 2.2

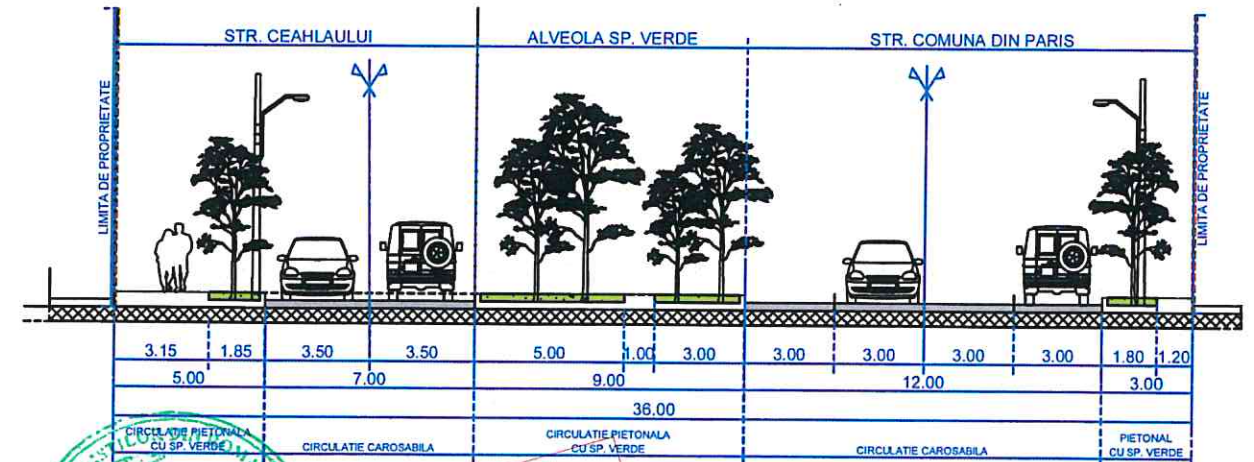


### LEGENDA

	LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z. - SUPRAFATA TEREN = 125 mp		LIMITA ZONA DE STUDIU
	CONSTRUCTIE PROPUSA - VULCANIZARE AUTO		CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
	CIRCULATII PIETONALE		CIRCULATII AUTO
	SPATII VERZI		ACCES / IESIRE - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

### PROFIL STRADAL - S01

SCARA  
1: 250



### BILANT COMPARATIV TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

DESTINATII	EXISTENT		PROPUS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
CONSTRUCTIE PROPUSA SPRE DEMOLARE - CORP C1 SPATIU COMERCIAL	26,00 m <sup>2</sup>	20,80 %	-	-
CONSTRUCTIE PROPUSA - VULCANIZARE AUTO (Rh-Parter)	-	-	78,75 m <sup>2</sup>	63,00 %
CAI DE COMUNICATII (circulatii auto si trotuare pietonale)	80,00 m <sup>2</sup>	64,00 %	33,75 m <sup>2</sup>	27,00 %
SPATIU VERDE	19,00 m <sup>2</sup>	15,20 %	12,50 m <sup>2</sup>	10,00 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	125 m <sup>2</sup>	100 %	125 m <sup>2</sup>	100 %



BEŢEFICIAR  
**PİSLARU DANIEL-ADRIAN si PİSLARU MARIANA**

TITLU PROIECT  
**DESFIINŢARE CORP C1 - SPAŢIU COMERCIAL ŞI  
CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO**

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. CEHLAULUI, NR. 1A - NRC 78874

TITLU PLANSA  
**REGLEMENTARI URBANISTICE  
DETALIERE SI PROFIL STRADAL**

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:250
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA IUNIE 2022
DESENAT	IULIAN BACIU	

SOFTWARE LICENTAT

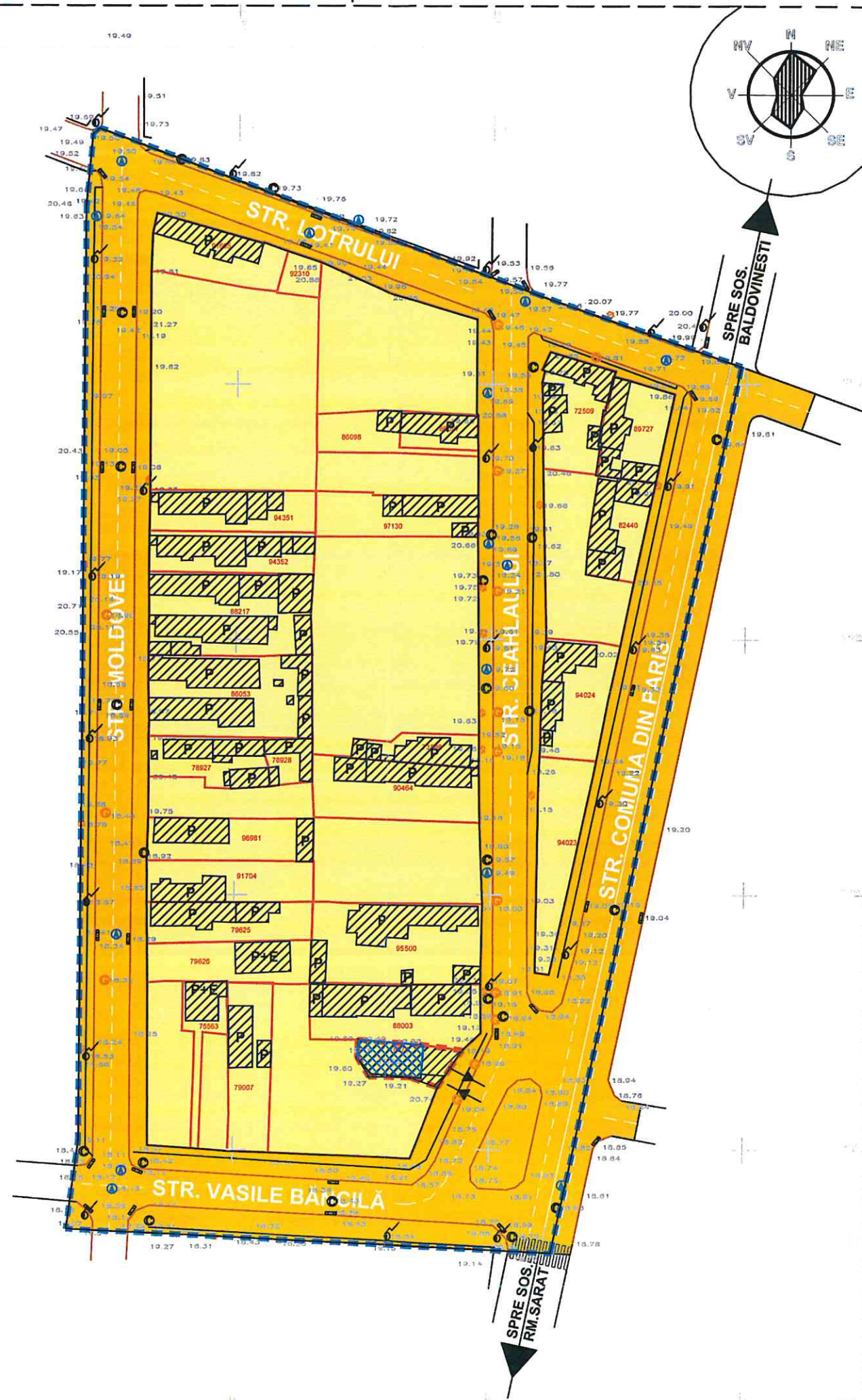
PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

U 4



### LEGENDA

	LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z. - SUPRAFATA TEREN = 125 m <sup>2</sup>		
	LIMITA ZONA DE STUDIU - SUPRAFATA LIMITA STUDIATA = 22 053 m <sup>2</sup>		
	LIMITE CADASTRALE		
	CONSTRUCTIE PROPUSA - VULCANIZARE AUTO		CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE

### REGIM JURIDIC

	TERENURI APARTINAND PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE		TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
--	---	--	---



**OMBACIU**  
arhitectura

SRL

BENEFICIAR  
**PÎSLARU DANIEL-ADRIAN și PÎSLARU MARIANA**

TITLU PROIECT  
**DESFIIŢARE CORP C1 - SPAŢIU COMERCIAL ŞI  
CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO**

NR. PR.  
35  
2021

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. CEHLAULUI, NR. 1A - NRC 78874

FAZA  
PUZ

TITLU PLANSA  
**PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

NR. PL.  
U 4

SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
SEF PROIECT ARH. MIHAELA PASCU		1:1000
PROIECTAT URB. MARIUS BACIU		DATA IUNIE 2022
DESENAT IULIAN BACIU		

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



# PLAN URBANISTIC ZONAL

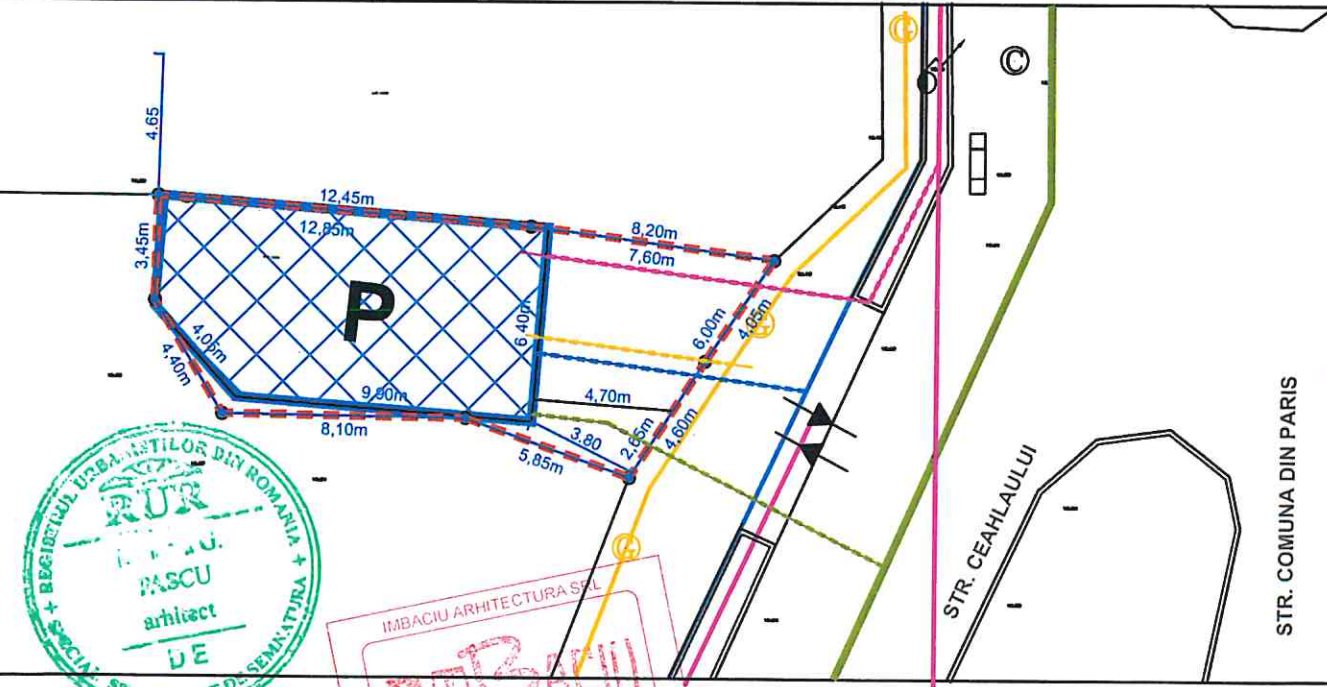
## REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

U 3

### LEGENDA

	LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z. - SUPRAFATA TEREN = 125 m <sup>2</sup>		LIMITA ZONA DE STUDIU - SUPRAFATA LIMITA STUDIATA = 22 053 m <sup>2</sup>
	CONSTRUCTIE PROPUSA - VULCANIZARE AUTO		CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE
ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA			
	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA		RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE
	RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE		RETEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE
ECHIPARE EDILITARA PROPUSA			
	BRANSAMENT PROPUS LA REATEUA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA		RACORDARE PROPUSA LA REATEUA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE DIN ZONA
	BRANSAMENT PROPUS LA REATEUA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE		RACORDARE PROPUSA LA REATEUA DE CANALIZARE A APELOR UZATE DIN ZONA

### DETALIU TEREN CE A GENERAT P.U.Z. - ECHIPARE EDILITARA



BENEFICIAR <b>PÎSLARU DANIEL-ADRIAN si PÎSLARU MARIANA</b>	
TITLU PROIECT <b>DESFIINȚARE CORP C1 - SPAȚIU COMERCIAL ȘI CONSTRUIRE VULCANIZARE AUTO</b>	NR. PR. 35 2021
JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. CEAHLAULUI, NR. 1A - NRC 78874	FAZA PUZ
TITLU PLANSA <b>REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA</b>	NR. PL. U 3

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT ARH. MIHAELA PASCU		1:1000
PROIECTAT URB. MARIUS BACIU		DATA IUNIE 2022
DESENAT IULIAN BACIU		

SOFTWARE LICENTIIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

