



Nr.32121/17.10.2022

ANUNT

Primăria Municipiului Brăila, astăzi, 17.10.2022, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotărâre privind aprobarea aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. G-ral. David Praporgescu nr. 111, Lot 1/1, Lot ½ Nr. Cad 97674, inițiat de dl Șandru Marinel și dna. Șandru Gicuța.

Documentația poate fi consultată pe pagina de internet a instituției, la adresa 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 până la data de 14.11.2022.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. G-ral. David Praporgescu nr. 111, Lot 1/1, Lot ½ Nr. Cad 97674, inițiat de dl Șandru Marinel și dna. Șandru Gicuța“.

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 01.11.2022.

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


PRIMAR,
1
VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

PROIECT DE HOTARARE

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. G-ral. David Praporgescu nr. 111, Lot 1/1, Lot ½ Nr. Cad 97674, inițiat de dl Șandru Marinel și dna. Șandru Gicuța.

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. 22461/19.07.2022 a domnilor Șandru Marinel și Șandru Gicuța, H.C.L.M. Brăila nr. 607/31.10.2018, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2023;

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

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

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** aferent, pentru obiectivul „**Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. G-ral. David Praporgescu nr. 111, Lot 1/1, Lot ½, Nr. Cad 97674, inițiat de dl Șandru Marinel și dna. Șandru Gicuța, 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 Șandru Marinel și dna. Șandru Gicuța, 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



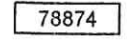

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

ANEXA NR. 1
LA HCM

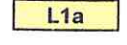
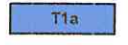

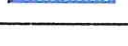
U 2.1

LEGENDA

LIMITE

	LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z.		LIMITA ZONA DE STUDIU
	LIMITE CADASTRALE		RETRAGERI DE ALINIAMENT

FUNCTIUNI

	L1a	LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2E) IN TESUT URBAN CONSTITUIT/ PARCELAR ORDONAT		T1a	CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)
	M1b	FUNCTIUNI MIXTE - CU ACCESIBILITATE MEDIE SI REPREZENTATIVITATE LOCALA IN INTERIORUL INSULELOR URBANE			CONSTRUCTII EXISTENTE

INDICI URBANISTICI

CONFORM P.U.G. APROBAT	CONFORM P.U.Z. PROPOS		REGIM DE INALTIME MAXIM	
UTR 4	L1a	M1b	L1a	M1b
POT _{max} 50%	POT _{max} 60%	60%	P+2	P+5
CUT _{max} 0,65	CUT _{max} 0,80	0,80		

INDICI AMPLASAMENT STUDIAT

SUPRAFATA TEREN STUDIAT - 445 m ²			
CRT.	EXISTENT	CRT.	PROPOS
Sc	172,00 m ²	Sc	172,00 m ²
Sd	172,00 m ²	Sd	172,00 m ²
POT	38,65 %	POT	38,65 %
CUT	0,38	CUT	0,38

BILANT COMPARATIV ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	m ²	%	m ²	%
L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME IN TESUT URBAN CONSTITUIT ORDONAT	11 176 m ²	53,20 %	10 731 m ²	51,10 %
M1b - FUNCTIUNI MIXTE - CU ACCESIBILITATE MEDIE SI REPREZENTATIVITATE LOCALA IN INTERIORUL INSULELOR URBANE	-	-	445 m ²	2,10 %
T1a - CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)	9 824 m ²	46,80 %	9 824 m ²	46,80 %
ZONA DE STUDIU	21 000 m²	100 %	21 000 m²	100 %

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

DESTINATII	EXISTENT		PROPOS	
	m ²	%	m ²	%
CONSTRUCTIE EXISTENTA ANEXA GOSPODAREASCA GARAJ	172 m ²	38,65 %	-	-
SCHIMBARE DE DESTINATIE SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)	-	-	172 m ²	38,65 %
SPATIU VERDE	108 m ²	24,25 %	108 m ²	24,25 %
CAI DE COMUNICATII (Auto si Pietonala)	165 m ²	37,10 %	165 m ²	37,10 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	445 m²	100 %	445 m²	100 %



BENEFICIAR
SANDRU MARINEL si SANDRU GICUȚA

TITLU PROIECT
SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)

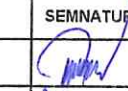

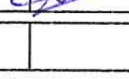
NR. PR.
9
2022

FAZA
PUZ

MUN. BRAILA, STR. GENERAL PRAPORGESCU, NR. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 - NRC 97674

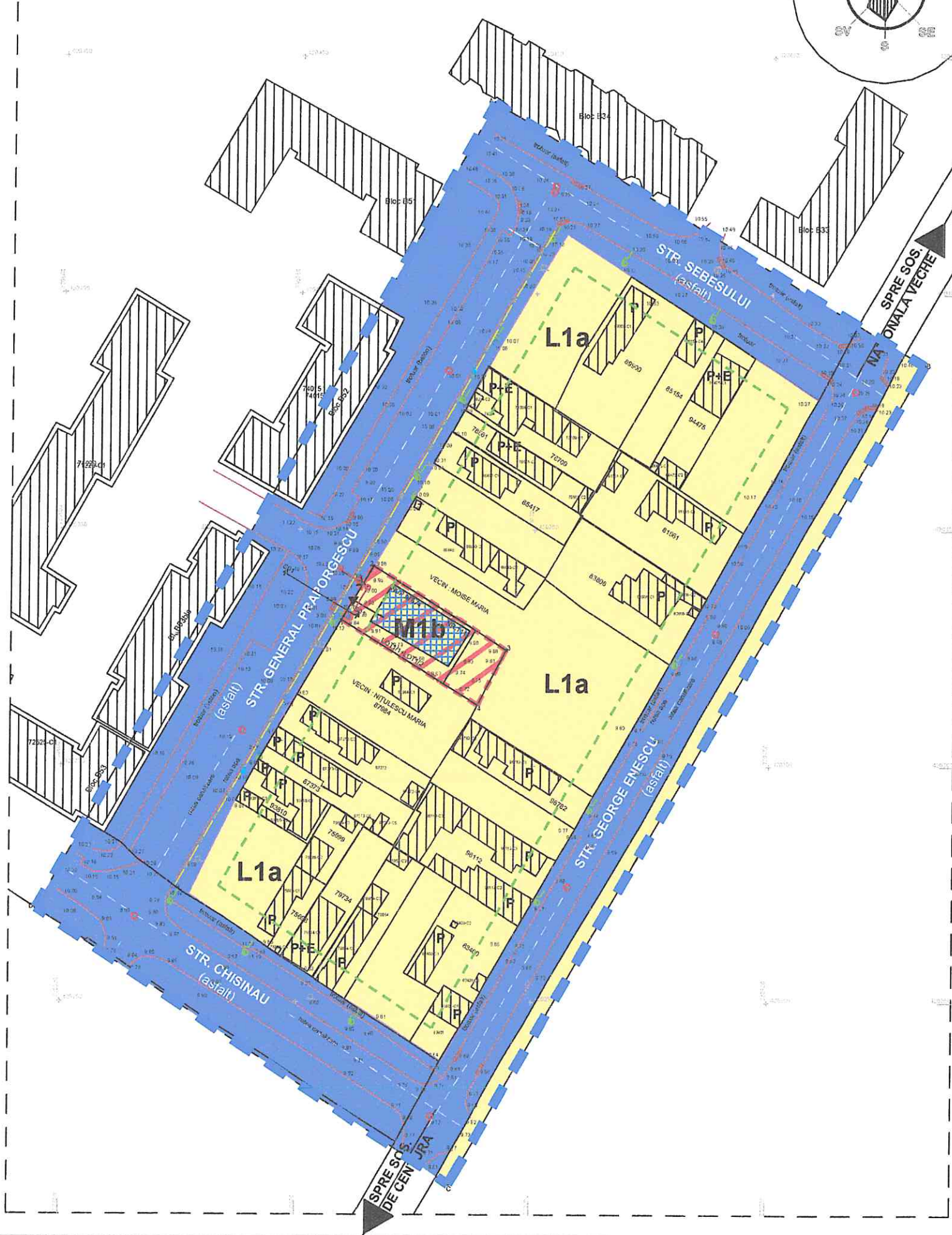
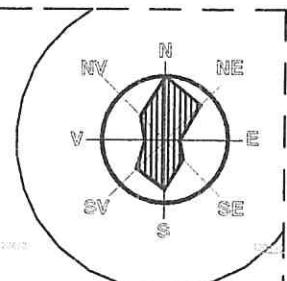
TITLU PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

NR. PL.
U 2.1

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

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



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. „SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ (GARAJ) ÎN SPAȚIU SERVICE AUTO ȘI ANALIZE TEHNICE (ITP)”, Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. General Praporgescu, Nr. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2, 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 – “SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ (GARAJ) ÎN SPAȚIU SERVICE AUTO ȘI ANALIZE TEHNICE (ITP)”, 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 Mun. Brăila, aparține U.T.R. 4, categoria de folosință “curți-construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 445 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 cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane pentru schimbarea de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP) în Mun. Brăila, aflată în zona de sud a orașului și anume pe Str. General Praporgescu, Nr. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2.

Terenul în suprafață de 445 mp, ce a generat P.U.Z. -ul este în proprietatea beneficiarilor ȘANDRU MARINEL ȘI ȘANDRU GICUȚA;

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

Suprafața propusă de studiu este de 21 000 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 6 din 2022.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- schimbarea de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP);
- schimbarea funcțională din LMu (Locuințe individuale cu regim redus de înălțime) în M1b (Funcțiuni mixte – cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane)
- 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 vest a sitului, prin intermediul străzii General Praporgescu.

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 $a_{\dots}=0,30g$ 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 fata de limitele laterale și fata de limitele posterioare conform Codul Civil.
- 6.7. Conform prevederilor Art. 24 – R.G.U.

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

- 7.1. Pentru fiecare parcela unde se vor propune construcții noi, este obligatorie realizarea celor două tipuri de accese, respectiv pietonal și carosabil.
- 7.2. Conform prevederilor Art. 25 – R.G.U.

ACCESE PIETONALE

- 7.3. Accesul pietonal vor fi conforme astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor NP 051. Este interzisă depășirea limitei parcelei spre strada cu amenajări aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).
- 7.4. Conform prevederilor Art. 26 – R.G.U.

ACCESE AUTO

- 7.5. Accesul auto către spațiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea panta maximă de 18%.

PARCAJE

- 7.6. Parcajele se vor realiza în incinta proprietăților, conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (actualizat până la data de 30 decembrie 2014).
- 7.7. Garajele se vor amplasa pe limita de proprietate, cu condiția să nu depășească înălțimea gardului lateral.
- 7.8. Ieșirile 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.
- 8.4. Conform prevederilor Art. 28 – R.G.U.

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 împrejmuirilor astfel:
 - Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formată dintr-un soclu opac din zidărie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.
- 10.4. Conform prevederilor Art. 34, 35 – R.G.U.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. ZONE FUNCTIONALE / UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA / SUBZONE TERRITORIALE

Zonele funcționale propuse pe amplasamentul sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI din prezenta documentație;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și 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 FUNCȚIUNILOR MIXTE – M

- **Subzona - M1b** – FUNCȚIUNI MIXTE - CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI REPREZENTATIVITATE LOCALA ÎN INTERIORUL INSULELOR URBANE;

În cadrul acestei subzone (**M1b**), se propune schimbarea de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP);

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 INALTIME – L1

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, L1b** 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, L1b** 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 locuiri – 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.

(5) L1b - realizarea locuințelor noi în aceste U.T.R.-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de 10000 mp, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/ reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L1a**, **L1b** se interzic următoarele utilizări:

- 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, 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;
- depozitări de materiale refolosibile;
- 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 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

- 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 străzi 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 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.
- 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 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.
- Pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenite fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

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 branșate 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.
- **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 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 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.)

L1a	
P.O.T. max.	60.00 %

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

L1a	
C.U.T. max.	0.80

V. PRESCRIPTII PENTRU ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – SUBZONA MIXTA CORESPUNZATOARE UNUI ȚESUT URBAN CONSTITUIT – M1

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 - M1b** - FUNCȚIUNI MIXTE – CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI REPREZENTATIVITATE LOCALA ÎN INTERIORUL INSULELOR URBANE;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1a**, **M1b** 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;
- 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:
 - o să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - o 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:
 - o să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - o suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - o să implice maximum 5 persoane
 - o să aibă acces public limitat (ocazional)
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **M1a**, **M1b** 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 artă, 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, constructibilitatea 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, sau conform normelor tehnice în vigoare.***

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.
- Lățimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuințe colective va fi de min.5,0m pentru străzile cu sens unic și min.7,0m pentru străzile cu dublu sens.

- Pentru toate circulațiile si acceselor publice existente si 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 si închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulații, a **acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime si 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 acceselor carosabile, pietonale sau piste de biciclete.
- Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuințe colective se va face conform RGU și a normativelor în vigoare, în funcție de numărul de locatari / apartament, de tipul de activități de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orașului.
- Se recomandă realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.
- Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de U.T.R. sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.
- Este interzisă construirea de garaje individuale in interiorul parcelelor destinate locuirii colective.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisa este diferențiată de profilul stradal si anume:

Lățimea străzii (metri)	H max. Diferențiat (etaje)
12,00-14,00	P - P+2
14,01-24,00	P+3
24.01 – 32,00	P+4
32.01 – 37,00	P+5

- 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 electrică**
 - 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 telefonie 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.
- **sisteme de încălzire și termoficare:**
 - o se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare;
 - o pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.
- **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.
- În ansamblurile de locuințe colective se vor asigura spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;
- În ansamblurile de locuințe colective zonele verzi de folosință generală se vor proiecta luând în calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (în afară parcurilor publice).

- 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.)

M1b	
P.O.T. max.	60%

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

M1b	
C.U.T. max.	0,80

VI. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE – T1

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 și naval.

CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzii, 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 plașa U1.2 – „situația existentă”, 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 rutiera (centura / străzii de categoria a-III-a / străzi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

- Cai de comunicație rutiera si construcțiile aferente;
- Circulații pietonale;
- Piste pentru biciclete;
- Linii 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 împiedică 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 publica, cu respectarea legislației specifice în vigoare. Subzonele unde se va interveni pentru reprofilarea drumurilor de acces sunt cele care cuprind parcelarul vechi și unele parcelari mai noi în care drumurile au lățimi de cca 3,00 - 5,00 m.

Accese pietonale:

- Dacă există activități de lucru cu publicul, accesese 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 (SUPRAFETE, 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 in 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



RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674 din Municipiul Brăila, inițiat de Șandru Marinel și Șandru Gicuța.

Motivația: solicitare aprobare P.U.Z. prin cererea nr. 22461/2022.

Oportunitatea: Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită de inițiator ca urmare a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 60/18.01.2022 eliberat în vederea realizării obiectivului „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)”.

Zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal este situată în partea de sud a Municipiului Brăila și a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr.6 din 2022. Suprafața ce a făcut obiectul studiului este de 21.000,00 mp și se află conform P.U.G. al Municipiului Brăila în vigoare, în U.T.R. nr. 4, având indicatorii urbanistici P.O.T max = 50% și C.U.T.max = 0,65.

Fondul construit în zonă este reprezentat în general de clădiri cu destinația de locuințe unifamiliale sau comerț de proximitate având cu regim de înălțime parter sau parter și etaj. Starea tehnică a construcțiilor este satisfăcătoare ținând cont de faptul că majoritatea acestora au o vechime considerabilă și se datorează lucrărilor de întreținere realizate de proprietari de-a lungul timpului.

Limite și Vecinătăți ale zonei de studiu a P.U.Z.:

- la nord : str. Șebeșului;
- la sud : str. Chișinău;
- la est : str. George Enescu;
- la vest : str. G-ral Praporgescu.

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, gradului de construibilitate al terenului, stabilirea indicatorilor urbanistici pentru fiecare zonă funcțională, echiparea edilitară, căi de comunicație.

Astfel au fost propuse următoarele zone funcționale:

- Zona Rezidențială „L”
- Subzona Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban constituit/ parcelar ordonat – „L1a”;
- Zona Funcțiuni Mixte „M”
- Subzona Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane – „M1b”.

Reglementările urbanistice pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate în Regulamentul Local al P.U.Z. anexat.

Imobilul ce a generat Planul Urbanistic Zonal are o suprafață de 445,00 mp este amplasat pe str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 și aparține beneficiarilor în baza contractului de vânzare-cumpărare.

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

- la nord : Moise Maria;
- la sud : Nițulescu Maria;
- la est : Tănase Marius;
- la vest : str.General Praporgescu.

Obiectivul propus constă în schimbarea destinației unui garaj existent în service auto și analize tehnice (I.T.P)” cu regim de înălțime parter.

Construcția are în plan formă dreptunghiulară, având dimensiunile maxime de 19,10 m x 8,75 m. Suprafața construită și desfășurată propusă este de 172,00 mp.

Retragerile față de limitele parcelei sunt următoarele:

- La nord - 0,75 metri;
- La sud - 2,90 metri;
- La est - 8,75 metri;
- La vest - 5,40 metri (aliniament).

În incintă se vor amenaja aproximativ 4 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 vestică respectiv din strada G-ral Praporgescu.

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. = 38,65 % și C.U.T.max = 0,38.

Cererea cu nr. 22461/2022 este însoțită de următoarele acte:

- Certificat de Urbanism nr. 60/18.01.2022;
- documentație anexă C.U.;
- acte proprietate;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- extras de carte funciară pentru informare;
- plan topografic avizat de Oficiul de cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila;
- aviz nr. 3020220406431/04.05.2022 S.D.E.E. România Sucursala Brăila;
- aviz nr. 7343/15.04.2022 S.U.P.A.G.L.;
- adr. nr.4.205.098 din 19.04.2022 Inspectoratul pentru Situații de Urgență;
- notificarea nr.212/12.07.2022 Direcția de Sănătate Publică Brăila;
- acord notarial vecini
- adeverință reconfirmare adresă poștală;
- aviz nr.391.396/24.05.2022 Inspectoratul de Poliție Județean Brăila;
- aviz nr. 39/23.06.2022 Serviciul U.M.M.S.C.U.P.-Primăria Municipiului Brăila;
- aviz de oportunitate nr.06/2022;
- aviz nr. 30/2022 Arhitect Șef;
- aviz nr. 11390/19.08.2022 Agenția Protecția Mediului Brăila;
- documentație de urbanism - P.U.Z.

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

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

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

În conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Brăila, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001, prelungit prin H.C.L.M. nr.16/2011, H.C.L.M. nr.361/2012, H.C.L.M. nr.430/2015 și H.C.L.M. nr.607/2018, și reglementărilor cuprinse în Ghidul pentru Metodologia de Elaborare a Continutului Cadru al P.U.Z. (G.M.010 – 2000), **se propune spre aprobare prezentul P.U.Z. pentru obiectivul „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674 din Municipiul Brăila, inițiat de Șandru Marinela și Șandru Gicuța.**

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

ROMÂNIA
Județul BRĂILA
Primăria Municipiului BRĂILA
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) **Șandru Marinel și Șandru Gicuța** reprezentant - cu domiciliul/sediul*2) în județul BRĂILA, municipiul/orașul/comuna BRĂILA satul -, sectorul -, cod poștal -, str. **G-ral David Praporgescu, nr. 70, bl. -, sc. -, et. -, ap.-, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 22459 din 19.07.2022**

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

AVIZ
Nr. 30 din 30.09.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru*3) **SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ (GARAJ) ÎN SPAȚIU SERVICE AUTO ȘI ANALIZE TEHNICE (ITP) – str. G-RAL PRAPORGESCU, nr. 111 LOT 1/1+1/2, Mun. Brăila**

imobil format din teren în suprafață măsurată de 445 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. 97674/28.09.2022, Nr. cadastral 97674

Inițiator: **ȘANDRU MARINEL ȘI ȘANDRU GICUȚA**

Proiectant: **S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L. – URB. MARIUS BACIU**

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

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Brăila, cu suprafața de 21000 mp, fiind delimitată:

Nord – proprietate privată Moise Maria N.C.P. 16798;

Sud – proprietate privată Nițulescu Maria N.C.P. 87984;

Est – proprietate privată N.C.P. 15828;

Vest – str. G-ral Praporgescu;

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

- UTR nr. 4, P.O.T. max = 50 % și C.U.T. = 0,65

- retragerea minimă față de aliniament = 0,60m, conform Codului Civil și normelor tehnice în vigoare;

- retrageri minime față de limitele laterale = 0,60m, conform Codului Civil și normelor tehnice în vigoare;

- retrageri minime față de limitele posterioare = 0,60m, conform Codului Civil și normelor tehnice în vigoare;

Subzona L1a – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime P – P+2E) situate în țesut urban constituit/parcelar ordonat în afara zonei istorice protejate;

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșirate) 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, conform 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;

- se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț cu proximitate, dotări de învățământ, sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:

- a) suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;

- b) să nu genereze transporturi grele;

- c) să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;

- d) să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- f) să nu aibă program prelungit peste orele 22:00;
- g) activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- h) să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- 3,00 m pentru construcții înșiruite, 4,00 m la străzi de categoria III, IV, respective 5,00 m la străzi de categoria I, II pentru construcții cuplate/izolate;

Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- amplasarea față de limitele posterioare ale loturilor va fi de 5,00 m;
- amplasarea față de limitele laterale va fi de 3,00 m cu posibilitatea de a se retrage pe o singură latură la o distanță minim de 1,00m;

Subzona M1b – Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane;

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;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale;
- vulcanizare auto;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozite mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurant, 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 special;

Utilizări admise cu condiționări:

- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 m de biserici, școli, grădinițe, licee;
- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de min. 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să mențină accesele carosabile și trecerii 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 nu producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate: să nu ocupe frontal spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicate 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;

Amplasare față de aliniament:

- pentru situațiile în care există alinieri definite, 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 5,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- amplasarea față de limitele posterioare va fi de 5,00 m;

- amplasarea față de limitele laterale va fi de 3,00 m cu posibilitatea de a se retrage pe o singură latură la o distanță minimă de 1,00m;

- circulații și accese: accesul se face prin str. G-ral Praporgescu;

- o parcelă este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 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;

- echipare tehnico-edilitară: rețea apă potabilă existentă, rețea canalizare existentă, rețea electrică existentă, rețea gaze naturale presiune medie existentă.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.08.2022 se avizează **favorabil/nefavorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia **fără condiții**.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 60 din 18.01.2022, emis și prelungit de Primăria Municipiului Brăila.



*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

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

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

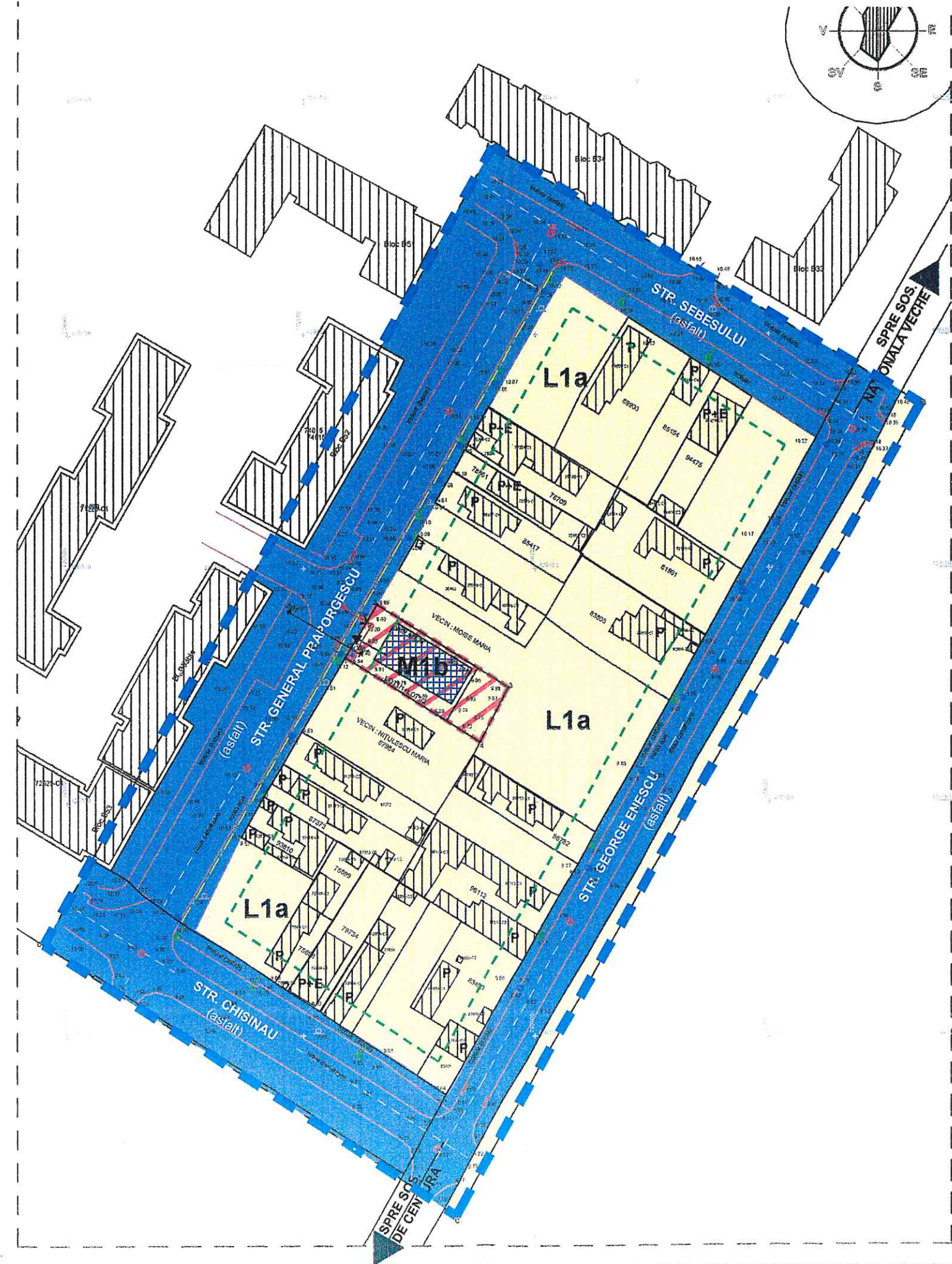
*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

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



LEGENDA

LIMITE			
	LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z.		LIMITA ZONA DE STUDIU
	LIMITE CADASTRALE		RETRAGERI DE ALINIAMENT

FUNCTIUNI					
	L1a	LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2E) IN TESUT URBAN CONSTITUIT/ PARCELAR ORDONAT		T1a	CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)
	M1b	FUNCTIUNI MIXTE - CU ACCESIBILITATE MEDIE SI REPREZENTATIVITATE LOCALA IN INTERIORUL INSULELOR URBANE			CONSTRUCTII EXISTENTE

INDICI URBANISTICI					INDICI AMPLASAMENT STUDIAT				
CONFORM P.U.G. APROBAT	CONFORM P.U.Z. PROPOS		REGIM DE INALTIME MAXIM		SUPRAFATA TEREN STUDIAT - 445 m ²				
	CRT.	EXISTENT	CRT.	PROPOS	Sc	172,00 m ²	Sc	172,00 m ²	
UTR 4		L1a	M1b	L1a	M1b	Sd	172,00 m ²	Sd	172,00 m ²
POT _{max} 50%	POT _{max} 60%	60%	60%	P+2	P+5	POT	38,65 %	POT	38,65 %
CUT _{max} 0,65	CUT _{max} 0,80	0,80	0,80			CUT	0,38	CUT	0,38

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS		DESTINATII	EXISTENT		PROPOS	
	m ²	%	m ²	%		m ²	%	m ²	%
L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME IN TESUT URBAN CONSTITUIT ORDONAT	11 176 m ²	53,20 %	10 731 m ²	51,10 %	CONSTRUCTIE EXISTENTA ANEXA GOSPODAREASCA GARAJ	172 m ²	38,65 %	-	-
M1b - FUNCTIUNI MIXTE - CU ACCESIBILITATE MEDIE SI REPREZENTATIVITATE LOCALA IN INTERIORUL INSULELOR URBANE	-	-	445 m ²	2,10 %	SCHIMBARE DE DESTINATIE SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)	-	-	172 m ²	38,65 %
					SPATIU VERDE	109 m ²	24,25 %	108 m ²	24,25 %
T1a - CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)	9 824 m ²	46,80 %	9 824 m ²	46,80 %	CAI DE COMUNICATII (Auto si Pietonala)	165 m ²	37,10 %	165 m ²	37,10 %
ZONA DE STUDIU	21 000 m ²	100 %	21 000 m ²	100 %	TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	445 m ²	100 %	445 m ²	100 %

M. BACIU
arhitectura

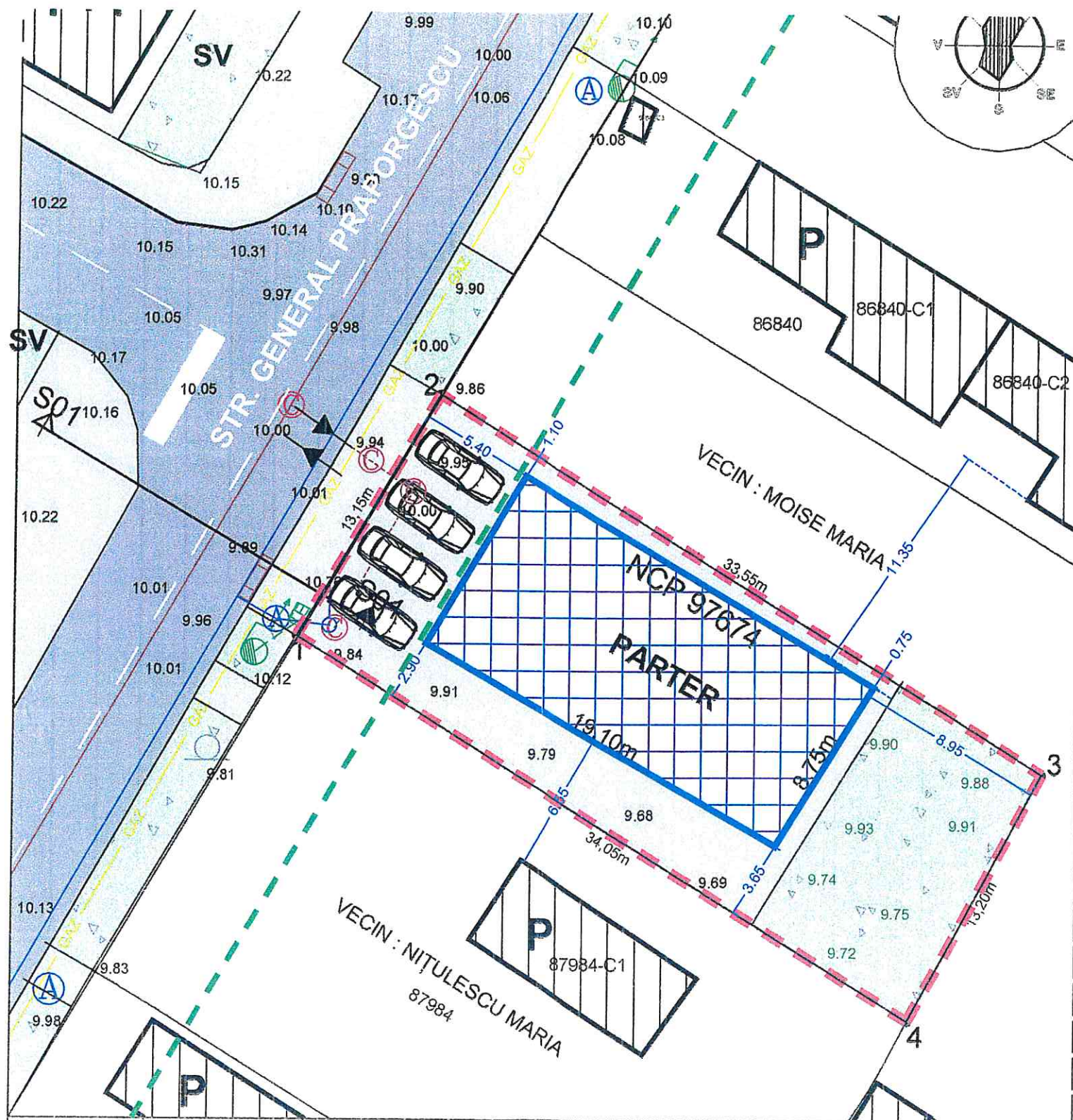
BENEFICIAR
ŞANDRU MARINEL si ŞANDRU GICUŢA

TITLU PROIECT
SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)

MUN. BRAILA, STR. GENERAL PRAPORGESCU, NR. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 - NRC 97674

TITLU PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

SPECIFICATIE	SEMNTATURA	SCARA	NR. PR.
SEF PROIECT ARH. MIHAELA PASCU		1:1000	9
PROIECTAT URB. MARIUS BACIU		DATA Iunie 2022	2022
DESENAT MIHAELA STEFANESCU			FAZA PUZ
			NR. PL. U 2.1



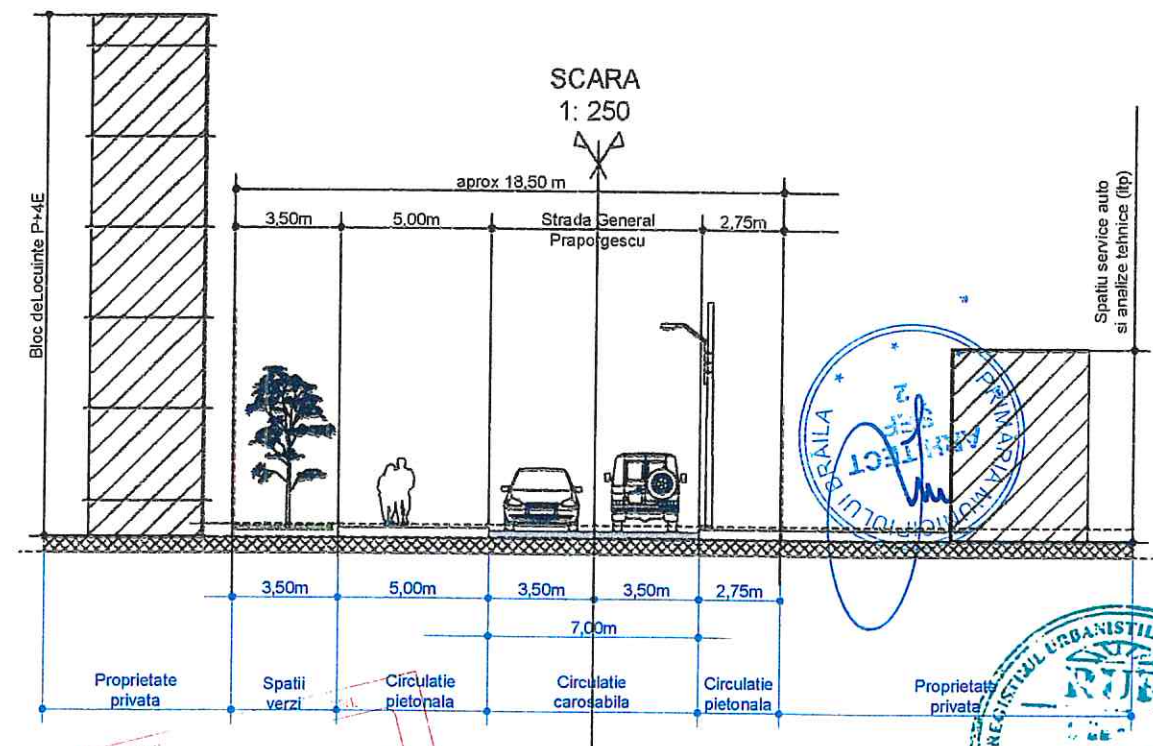
BILANT COMPARATIV TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

DESTINATII	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
CONSTRUCTIE EXISTENTA ANEXA GOSPODAREASCA GARAJ	172,00 m ²	38,65 %	-	-
SCHIMBARE DE DESTINATIE			172,00 m ²	38,65 %
SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)			172,00 m ²	38,65 %
SPATIU VERDE	108,00 m ²	24,25 %	108,00 m ²	24,25 %
CAI DE COMUNICATII (circulatii auto si trotuare pietonale)	165,00 m ²	37,10 %	165,00 m ²	37,10 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	445 m ²	100 %	445 m ²	100 %

LEGENDA

LIMITE			
	LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z.		LIMITA ZONA DE STUDIU
	LIMITE CADASTRALE		RETRAGERI DE ALINIAMENT
FUNCTIUNI			
	CONSTRUCTIE EXISTENTA CE FACE OBIECTIVUL P.U.Z.		CONSTRUCTII EXISTENTE
	CIRCULATII PIETONALE		CIRCULATII AUTO
	SPATII VERZI		ACCES / IESIRE - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

PROFIL STRADAL - S01



DM BACIU
arhitectura

BENEFICIAR
ȘANDRU MARINEL și ȘANDRU GICUȚA

SPECIFICATIE	SEMNTATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:250
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA IULIE 2022
DESENAT	MIHAELA STEFANESCU	

TITLU PROIECT
SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)

MUN. BRAILA, STR. GENERAL PRAPORGESCU, NR. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 - NRC 97674

TITLU PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE
DETALIERE SI PROFIL STRADAL

NR. PR.
9
2022

FAZA
PUZ

NR. PL.
U 2.2

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind: Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila, inițiat de Șandru Marinel și Șandru Gicuța.

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

I. Implicarea publicului în etapa intenției de elaborare:

Populația a fost informată privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal cu „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila, inițiat de Șandru Marinel și Șandru Gicuța, printr-un anunț public postat atât la avizierul Primăriei Municipiului Brăila cât și pe site-ul instituției. Anunțul a fost publicat prin grija inițiatorului în ziarul local Info Brăila în datele de 11.08.2022 și 16.08.2022. Beneficiarul a amplasat și un panou la parcela care a generat P.U.Z conform precizărilor din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010 anexa nr.1.

În perioada stabilită nu au fost primite observații sau propuneri din partea populației.

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 3 proprietari, notificări ce sunt anexate la dosar.

În perioada stabilită prin anunț a fost primită prin e-mail o adresă din partea domnului Tănase Marius prin care acesta menționează cu nu este de acord cu propunerea P.U.Z., solicitare pentru care a fost formulat un răspuns ce a fost transmis petentului.

A fost amplasat panoul model 2 conform precizărilor din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

În perioada stabilită prin anunț nu au mai fost primite observații sau propuneri cu privire la documetația de urbanism.

III. Ședința publică.

A fost organizată o dezbatere publică în data de 26.09.2022 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 Info Brăila în data de 22.09.2022, anunț ce a cuprins data, ora și locul unde se va realiza dezbaterea.

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

La ședință au fost prezente un număr de 2 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. 24944/11.08.2022;
 - proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 24944/11.08.2022 la avizierul Primăriei;
 - anunțurile publice din ziarul Info Brăila;
 - 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. 26910/02.09.2022;
- proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 26910/02.09.2022 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 proprietarii parcelelor vecine;
- solicitarea prin e-mail și răspunsul transmis a domnului Tănase Marius;
- foto panou Anexa nr.2 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

Etapa III

- anunțul public cu nr.29223/22.09.2022;
- proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 29223/22.09.2022 la avizierul Primăriei;
- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- anunțul publicat în ziarul Info Brăila;
- ordinea de zi a ședinței publice;
- tabel persoane participante la ședința publică;
- proces verbal al ședinței publice din data de 26.09.2022.

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 „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila, inițiat de Șandru Marinell și Șandru Gicuța.

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 „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila, inițiat de către Șandru Marinell și Șandru Gicuța.

1. Părțile Interesate

- Primăria Municipiului Brăila, P-ța Independenței nr.1, Municipiul Brăila;
- Șandru Marinell și Șandru Gicuța, G-ral David Praporgescu nr.70, Municipiul Brăila;
- Moise Maria, G-ral David Praporgescu nr.109, Municipiul Brăila;
- Nițulescu Maria, Str. Siret nr.6, Bl.S2 sc.1 Ap.17, Municipiul Brăila;
- Tănase Marius, Str. G-ral David Praporgescu nr.14, Bl.B52 sc.1 Ap.1, 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 publică;
- 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.	10.08.2022 – 22.08.2022
Etapa II etapa elaborării propunerilor P.U.Z.	05.09.2022 – 25.09.2022
Etapa III ședință publică P.U.Z.	26.09.2022

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

Tel: 0751284777, e-mail: sandrumarinell71@gmail.com

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

INIȚIATOR,
Șandru Marinell
Șandru Gicuța

Nr. 24944/11.08.2022

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Șandru Marinel și Șandru Gicuța , a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, 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 10 august 2022 – 22 august 2022.

Nr. 24944/11.08.2022

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Șandru Marinel și Șandru Gicuța , a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, 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 10 august 2022 – 22 august 2022.

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 11.08.2022

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care Șandru Marinel și Șandru Gicuța aduc la cunoștință persoanelor interesate, intenția de a elabora un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „, Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, 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

Acasă > Publicitate > Anunt public

Publicitate

Anunt public

By Infobrăila 11 august 2022

👁 5 🗨 0

Primaria Municipiului Brăila, cu sediul in Piata Independentei nr.1, anunta publicul interesat intentia de elaborare de catre Sandru Marinel si Sandru Gicuta a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv "**Schimbare de destinatie din anexa gospodareasca (gara)** in **spatiu service auto si analize tehnice (ITP)**" la adresa strada General David Praporgescu nr. 111, Lot 1/1, Lot 1/2 nr. cad. 97674 din municipiul Brăila.

Pentru informatii suplimentare va puteti adresa intre orele 10.30 - 16.00 la camera 20 din Primaria Municipiului Brăila, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely sau la telefon 0239/607463, 0239/694947 int. 121 sau la email eugen.kerestely@pmbr.ro, in perioada 10 august 2022 - 22 august 2022.

TAGS Anunt public



Articolul precedent

Zei din vremurile imemorabile

- Advertisement -

ANEXA PIZZA

Alinae 10 si 29 de ANI, cel puțin 17 CLASE finalizate și NU AI UN LOC DE MUNCĂ?

ETIMPU SA DEVI PROPRUL ȘEF!

Participă 100% GRATUIT la **CURSURILE DE SPECIALIZARE ÎN COMPETENȚE ANTREPRENORIALE** și poți obține finanțare de 25.000 EUR pentru a începe propria afacere!

INSCRIE TE ACUM! ☎ 0771 760 048

MINISTERUL EDUCAȚIEI

ROUNET

- Advertisement -

PIZZA MOXX

Comenzi si rezervari la telefon 0187.736.666

Strada Rosiori 206

- Advertisement -

SCOALA POSTLICEALA FEG Education

Inscrieri pentru anul scolar 2022 - 2023 la specializările:

Asistent medical generalist

Având data Ministerului Educației
Ordin nr. 30/19.01.2021

Să nu poți înscrie absolvenții cu statul

Diadame eliberate de Ministerul

Acasă > Fără categorie > Anunt public

Fără categorie

Anunt public

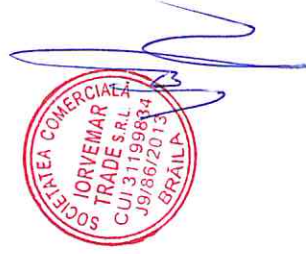
By **Infobrăila** 16 august 2022

👁️ 26

🗨️ 0

Primaria Municipiului Braila, cu sediul in Piata Independentei nr.1, anunta publicul interesat intentia de elaborare de catre Sandru Marinel si Sandru Gicuta a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv "**Schimbare de destinatie din anexa gospodareasca (garaj) in spatiu service auto si analize tehnice (ITP)**" la adresa strada General David Praporgescu nr. 111, Lot 1/1, Lot 1/2 nr. cad. 97674 din municipiul Braila.

Pentru informatii suplimentare va puteti adresa intre orele 10.30 – 16.00 la camera 20 din Primaria Municipiului Braila, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely sau la telefon 0239/607463, 0239/694947 int. 121 sau la email eugen.kerestely@pmbr.ro, in perioada 10 august 2022 – 22 august 2022.



- Advertisement -

Active PLAN

Atînce 16 și 29 de ani, cel puțin 12 CLASE finalizate și NU AI UN LOC DE MUNCĂ?

ETIMPUL SĂ 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!

INSCRIE-TE AICI >>> 0771 740 048

Parteneri: **PartNER**, **AB**, **MAJESTY**, **UNIVERSITATEA DE ȘTIINȚE ECONOMICE ȘI BUSINESS**

- Advertisement -

PIZZA MOXX

Comenzi si rezervari la telefon 0787.736.666

Strada Rosiori 206

- Advertisement -

SCOALA POSTLICEALA

Inscrieri pentru anul scolar 2022 - 2023



PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

- Acasă
- Hartă străzi
- Smart City
- Petiții Online
- Contact

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > PUZ -Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP) la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila

- > 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

PUZ -Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP) la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în Pia Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Șandru Marinel și Șandru Gicuța, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv: „Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP) la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, 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 intr.121, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 10 august 2022 – 22 august 2022.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

DATA ANUNȚULUI: 11.08.2022



INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ARGUMENTARE

INVESTIȚIONAL, INTENȚIONEAZĂ PE ACEST TEREN SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN AZEEA GOSPODĂREASCĂ (GARAJ) ÎN SPAȚIU DE SERVICIU AUTO ȘI ANALIZĂ TEHNICĂ (PTP) PENTRU SCHIMBAREA FUNCȚIONALĂ A TERENULUI DIN UN BLOCURTE INDIVIDUALE CU REGIM PEDIU DE 20AL PĂRTE ÎN ALTE FUNCȚIUNALE MURTE - CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI REPREZENTATIVITATE LOCALĂ ÎN INTENȚIUNEA ÎNSĂȘELOR URBANE.

INITIATOR: SANDRU MARINEL ȘI SANDRU GICUȚA

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUȘI

PREVEDIND ÎNTEȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

"SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN AZEEA GOSPODĂREASCĂ (GARAJ)

ÎN SPAȚIU DE SERVICIU AUTO ȘI ANALIZĂ TEHNICĂ (PTP)

LA ADRESA: STR. G. REAL VRAPOREȘTI, NR. 111, LOT 1/1, LOT 1/2, NR. CAD. 37674,

MUNICIPIUL BRĂILA

ÎN PERIOADA: 11.08.2022 - 22.09.2022

PERSONA RĂSPUNSABILĂ CU ÎNFORMAREA ȘI CONSULȚAREA PUBLICULUI

INSPECTOR KERESTELY EUGEN

PRIMĂRIA MUN. BRĂILA, CAM. 20

P. TA INDEPENDENȚEI, NR. 1, TELEFON 0239 64947, FAX 0239 607403

E-MAIL: EUGEN.KERESTELY@PRM.BR.ro

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEMEA STABILIRII CERCHEȚELOR DE ELABORARE

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE VA FI AFISAT LA AVIZIEREA PRIMĂRII MUN. BRĂILA ÎN

TERMIN DE 15 ZILE DE LA ÎNCHETAREA PERIOADEI CONSULTĂRII PUBLICULUI.

ETAPELE PRECONDIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI

ETAPA I - INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.

ETAPA II - CONSULȚAREA ASUPRA PROPUȘILOR P.U.Z.

ETAPA III - ȘEDINȚA PUBLICĂ


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 Parcele
1.	MITULESCU MARIA	STR. VIRET NR. 6 POȘTA 101 107	0744 206 992	STR. PEAPORCEȘTI NR. 672 NR. 113
2.	MOISE MARIA	STR. PRAPORCEȘTI NR. 109	0239 511 412	STR. PEAPORCEȘTI NR. 109
3.	STANARE MARIA	STR. PEAPORCEȘTI NR. 109	0741 287 477	STR. GEORGES ENESCU NR. 94

INITIATOR PLAN URBANISTIC
SANBUC MARIU NICOLAE
 NUME PRENUME
~~MIHAILA~~
 SEMNĂTURĂ





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ȘEF

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

Nr. 22461/C5.09.2022

NOTIFICARE

**Către,
Moise Maria
Str. G-ral David Praporgescu nr.109, Municipiul Brăila**

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Șandru Marinel și Șandru Gicuța în calitate de inițiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.09.2022 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@pmb.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**



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ȘEF

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

Nr. 22461/25.09.2022

NOTIFICARE

**Către,
Nițulescu Maria
Str. Siret nr.6, Bl.S2 sc.1 Ap.17, Municipiul Brăila**

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Șandru Marinel și Șandru Gicuța în calitate de inițiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.09.2022 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@pmb.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**

Propunere PUZ



Expedito Tanase Marius <marius_tanase2001@yahoo.com>
Destinatar <eugen.kerestely@pmbr.ro>
Data 2022-09-23 11:43



Subsemnatul Tanase Marius , legitimat cu CI XR NR 543037 , precizez ca referitor la Notificarea nr 22461/05.09.2022 doresc sa mentionez ca NU SUNT DE ACORD cu propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul " Schimbare de destinatie din anexa gospodareasca (garaj) in spatiu service auto si analize tehnice (ITP) la adresa str G-ral David Praporgescu nr 111,lot 1/1, lot 1/2 Nr cad 97673 , din municipiul Braila .

Trimis de pe iPhone-ul meu

8363/2609dusa



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ȘEF

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

E-mail nr. 7732/29.09.2022

Către,
Tănase Marius
Str. G-ral David Praporgescu nr. 14, Bl. B52, sc. 1, Ap.1,
Municipiul Brăila

Având în vedere adresa dumneavoastră transmisă prin e-mail și înregistrată la Primăria Municipiului Brăila la nr.7732 din 26.09.2022, prin care ne transmiteți că nu sunteți de acord cu propunerea planului urbanistic zonal cu obiectivul „*Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)*” de la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674 din Municipiul Brăila, inițiat de Șandru Marinel și Șandru Gicuța, vă comunicăm următoarele:

În conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul art. 47*) alin.1, planul urbanistic zonal reprezintă cităm, „*instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.*”

De asemenea scopul acestei documentații de urbanism este precizat în alin.2 și alin.5 ale aceleiași legi, alineate pe care le prezentăm în continuare:

„(2) *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:*

- a) *organizarea rețelei stradale;*
- b) *organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- c) *modul de utilizare a terenurilor;*
- d) *dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- e) *statutul juridic și circulația terenurilor;*
- f) *protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

(5) *Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), 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.”*

Ținând cont de cele menționate mai sus vă precizăm că P.U.Z. nu substituie autorizația de construire așa cum este reglementată de Legea 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ci conține așa cum a prevăzut legiuitorul, prescripții urbanistice aplicabile unei zone din localitate.

Referitor la faptul că nu sunteți de acord cu investiția propusă, vă comunicăm că acesta nu poate face obiectul unei analize întrucât ar fi încălcate prevederile art.555 *Conținutului dreptului de proprietate privată alin.1 din Codul Civil*, alineat pe care îl redăm în continuare:

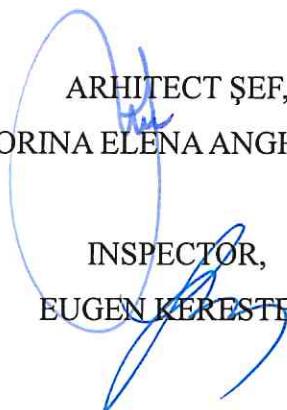
„Proprietatea privată este dreptul titularului de a posedea, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege”.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ȘEF

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

E-mail nr. 7732/23.09.2022

Către,
Tănase Marius
Str. G-ral David Praporgescu nr. 14, Bl. B52, sc. 1, Ap.1,
Municipiul Brăila

Având în vedere adresa dumneavoastră transmisă prin e-mail și înregistrată la Primăria Municipiului Brăila la nr.7732 din 26.09.2022, prin care ne transmiteți că nu sunteți de acord cu propunerea planului urbanistic zonal cu obiectivul „*Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)*” de la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674 din Municipiul Brăila, inițiat de Șandru Marinel și Șandru Gicuța, vă comunicăm următoarele:

În conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul art. 47*) alin.1, planul urbanistic zonal reprezintă cităm, „*instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.*”

De asemenea scopul acestei documentații de urbanism este precizat în alin.2 și alin.5 ale aceleiași legi, alineate pe care le prezentăm în continuare:

„(2) *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:*

- a) *organizarea rețelei stradale;*
- b) *organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- c) *modul de utilizare a terenurilor;*
- d) *dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- e) *statutul juridic și circulația terenurilor;*
- f) *protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

(5) *Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), 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.*”

Ținând cont de cele menționate mai sus vă precizăm că P.U.Z. nu substituie autorizația de construire așa cum este reglementată de Legea 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ci conține așa cum a prevăzut legiuitorul, prescripții urbanistice aplicabile unei zone din localitate.

Referitor la faptul că nu sunteți de acord cu investiția propusă, vă comunicăm că acesta nu poate face obiectul unei analize întrucât ar fi încălcate prevederile art.555 *Conținutului dreptului de proprietate privată alin.1 din Codul Civil*, alineat pe care îl redăm în continuare:

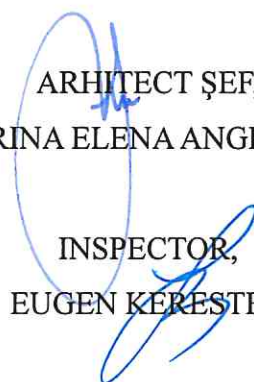
„Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege”.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ȘEF

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

Nr. 22461/05.09.2022

NOTIFICARE

**Către,
Tănase Marius
Str. G-ral David Praporgescu nr.14, Bl.B52 sc.1 Ap.1,
Municipiul Brăila**

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Șandru Marinel și Șandru Gicuța în calitate de inițiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.09.2022 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 documentației 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@pmbr.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 Șandru Marinel și Șandru Gicuța, au depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, 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 20.09.2022 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.

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 02.09.2022

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care Șandru Marinel și Șandru Gicuța aduc la cunoștință persoanelor interesate că au depus spre consultare publică un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, 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 Petiții Online Contact

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > ANUNȚ PUBLIC -PUZ-Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP) la adresa G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul

Caută

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

Programări online

ANUNȚ PUBLIC -PUZ-Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP) la adresa G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că Șandru Marinei și Șandru Cricuța, au depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP) la adresa G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, 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 20.09.2022 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 turbanism.

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.

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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

DATA AMUNTULUI: 11.08.2022



INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ARGUMENTARE

INVESTITORUL INTENȚIONEAZĂ PE ACEST TEREN SCHEMARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXA GOSPODĂRII AȘIA (GARAJ) ÎN SPAȚIU SERVICE AUTO ȘI ANALIZĂ TEHNICĂ (ITP) PENTRU SCHEMAREA FUNCȚIONALĂ A TERENULUI DIN LUNA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU PĂRGAZ REDUS DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNĂ MIXTĂ - CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI REFINANȚATĂ DE STATUL LOCAL ÎN INTERIORUL ANULUI ÎN VIZĂRIE.

DEȚINĂTOR: ȘANDRU MARINEL ȘI ȘANDRU CIGUȚA

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUȘI

PRIVIND PROIECTUL DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
(SCHEMARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXA GOSPODĂRII AȘIA (GARAJ)
ÎN SPAȚIU SERVICE AUTO ȘI ANALIZĂ TEHNICĂ (ITP)
LA ADRESA: STR. G-RAL PRAPORĂȘCĂ NR. 111, LOT 14, LOT 12, NR. CAD. 97674
MUNICIPIUL BRĂILA

ÎN PERIOADA: 13.08.2022 - 27.08.2022

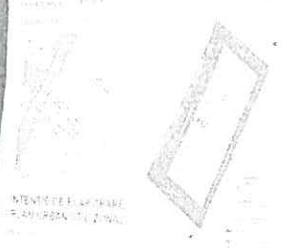
PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI
INSPECTOR KERESTELY EUGEN
PRIMĂRIA MUN. BRĂILA, CAM. 23
B-ȚA INDEPENDENȚEI, NR. 1, TELEFON 0730 694247, INT. 121, 0239 607163
E-MAIL: EUGEN.KERESTELY@PMBRK.RO

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERCETĂRII DE ELABORARE.

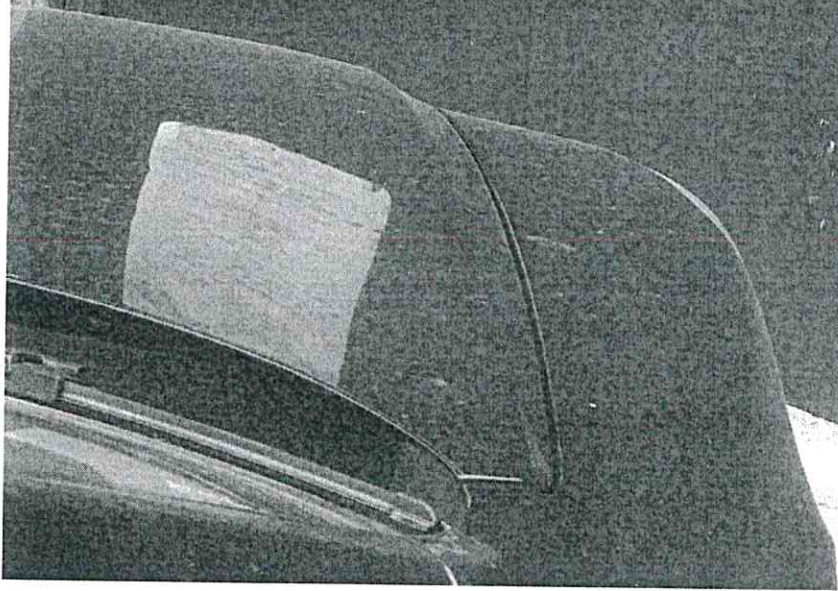
RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE VA FI AFIȘAT LA AVIZERUL PRIMĂRII MUN. BRĂILA ÎN
TERMEI DE 15 ZILE DE LA ÎNCHEIEREA PERIOADEI CONSULTĂRII PUBLICULUI.

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI FĂCÎN LA APROBAREA PLANULUI
- ETAPA I - INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.
- ETAPA II - CONSULTANȚA ASUPRA PROIECTULUI P.U.Z.
- ETAPA III - ȘEDINȚĂ PUBLICĂ

INTENTIE DE APOARTE
SI AMPLASARE DE ZONAL



PROIECTANT: [Illegible]
SCALA: [Illegible]
[Illegible text]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
DATA ANUNȚULUI PUBLICITĂȚII



INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ARGUMENTARE
PRINSD PŢINTE INTENTIONEA PE ACEST TEREN SCHEMARE DE DESTINAŢIE DIN ANGAJ. DISPOZIŢIE CEEA (GARAN) IN SPAŢIU SERVICIU AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP) PORN SCHEMAREA FUNCŢIONALĂ SI TERENURILE DIN UN ACCIDENTE INDIVIDUALE CU PESTRU REZOLUŢIE DE ÎNĂLŢĂRE IN UNO FUNCŢIONARE MARE. CEI ACCIDENTE SI MEDI SI REPREZENTIVITATE LOCALĂ IN INTERIORUL ANGAJELOR URBANISTE
INITIATOR: SAUCIRU MARIANELA SI SAUCIRU GICUTA

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVAŢII SI PROPUNERI
PRINSD INTETIA DE ELABORARE SI PLANULUR URBANISTIC ZONAL
SCHEMARE DE DESTINAŢIE DIN ANGAJ. DISPOZIŢIE CEEA (GARAN)
IN SPAŢIU SERVICIU AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)
LA ADRESA STR. CARAL PRAPOROSCEI NR. 111, LOT 141, LOT 142, NR. CAD. 87574
MUNICIPIUL BRĂILA

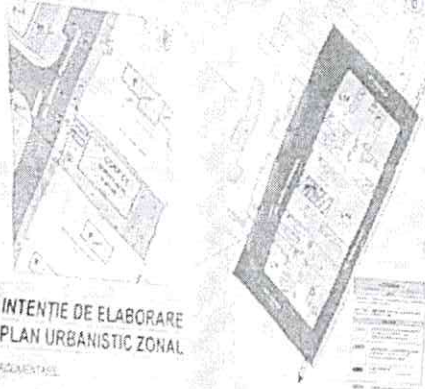
IN PERIOADA 11.09.2022 - 20.09.2022
PERSONA RESPONSABILĂ CU ÎNCĂSAREA SI CONSIGLIU PUBLICULUI
INSPECTOR ALEXANDRU EUGEN
PRIMĂRIA SAU BRĂILA CAJAL 20
PIŢA INDEPENDENTEL NR. 1, TELEFON 0239 69042, NR 171 0239 56743
E-MAIL: EUGEN.ALEXANDRU@PRIMARIA.BR

SERVATIILE SUNT ASIGURATE IN VEDEREA STABILIRII DE NEETELOR DE ELABORARE
PUNEA LA OBSERVAŢIE TRANSMISE VA FI APASAT LA ASURAREA PRIMĂRII MUN. BRĂILA IN
MEDIU DE 15 ZILE DE LA ÎNCHEIEREA PERIOADEI CONSULTĂRII PUBLICULUI

PELE PREGONIZATE ÎNTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PUNEA LA APPROBAREA PLANULUI
TAPĂ I - INTENȚIE DE ELABORARE P.U.Z.
TAPĂ II - CONSULETAREA ASURAREA PROPUNERILOR P.U.Z.
TAPĂ III - SEDINTĂ PUBLICĂ



PRIMĂRIA LA NICUȘLEA BRĂILA
DATA ANUNȚULUI: 11.08.2022



INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ACUMENȚARE
IN ESTROAREA INTENTIUNII DE INVESTIȚII ȘI DE CONȘTIINȚĂ DE CETĂȚENI ÎN FAȚA ÎNFRUNȚĂRII ȘI GARANȚĂRII
IN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE ACTIVITĂȚI DE ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE ACTIVITĂȚI DE ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE
REGIUNTE ȘI ÎN ALTELE ACTIVITĂȚI DE ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE ACTIVITĂȚI DE ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE
REPREZENTATIVITATE LOCALĂ ÎN ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE ACTIVITĂȚI DE ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE

INIȚIATOR: SANDRU MARIȘA ȘI SANDRU DACUȚA

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

PRINȚIPUL ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE ACTIVITĂȚI DE ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE
"SOLUȚIILE DE DESTINAȚIE DIN ANEXA CONSOLIDĂRII ȘI ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE
IN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE ACTIVITĂȚI DE ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE
LA ADRESA: STR. GIBAN FRĂDOȘESCU NR. 111, LOT 11, LOT 12, ÎN CAD. ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE
MUNICIPIUL BRĂILA

ÎN PERIOADA: 11.08.2022 - 22.08.2022

RESPONSABILITATEA ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE ACTIVITĂȚI DE ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE
INSPECTOR AȘEZĂTOR ȘI ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE
PRIMĂRIA MUN. BRĂILA, CAL. 2
P. TA. ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE ACTIVITĂȚI DE ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE
E-MAIL: ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE ACTIVITĂȚI DE ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE
ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE ACTIVITĂȚI DE ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE
"CÂTEVA ZILE DE LA ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE ACTIVITĂȚI DE ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE

ETAPĂ I - ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE ACTIVITĂȚI DE ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE
ETAPĂ II - ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE ACTIVITĂȚI DE ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE
ETAPĂ III - ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE ACTIVITĂȚI DE ÎNȚEBERIT ȘI ÎN SPAȚIU ȘI ÎN ALTELE

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că în data de 26.09.2022 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 Șandru Marinel și Șandru Gicuța cu obiectivul „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, 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 22.09.2022

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 26.09.2022 ora 9.30 la camera 16 a Primăriei Municipiului Brăila, având ca ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal al inițiatorilor Șandru Marinel și Șandru Gicuța cu obiectivul cu „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila.


ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU


INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



Site-ul oficial al Municipiului Brăila

- Acasă
- Hartă străzi
- Smart City
- Petiții Online
- Contact

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > P.U.Z. - „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila, inițiat de Șandru Gicuța

Căută

- 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

P.U.Z. – „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila, inițiat de Șandru Gicuța

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că în data de 26.09.2022 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 Șandru Marinel și Șandru Gicuța cu obiectivul „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila.

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

infobrăila

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



Acasă > Publicitate > Anunt public

Publicitate

Anunt public

By **Infobrăila** 22 septembrie 2022

👁️ 2 🗨️ 0

Primaria Municipiului Brăila cu sediul in P-ta Independentei nr. 1, anunta publicul interesat ca in data de 26.09.2022 ora 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 Sandru Marinel si Sandru Gicuta cu obiectivul " Schimbare de destinatie din anexa gospodareasca (garaj) in spatiu service auto si analize tehnice (ITP)" la adresa str. G-ral David Praporgescu nr/11, Lot 1/2, nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila.

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

TAGS **anunt de mediu** **Anunt public**

- Advertisement -

Alina Alina

Alina Alina este o platformă de învățare online care oferă cursuri de specializare în competențe antreprenoriale și poziționare financiară de 25.000 EUR pentru a începe propria afacere.

Participă 100% GRATUIT la CURSURI DE SPECIALIZARE ÎN COMPETENȚE ANTREPRENORIALE și poziționare financiară de 25.000 EUR pentru a începe propria afacere!

ETIMPUL SĂDEVII PROPRIUL ȘEF!

INSCRIETE AICI >>> 0771 760 048

MINISTERUL NAȚIONAL AL ÎNVĂȚĂRII

ȘCOLA NAȚIONALĂ DE ÎNVĂȚĂRII

ȘCOLA NAȚIONALĂ DE ÎNVĂȚĂRII

ȘCOLA NAȚIONALĂ DE ÎNVĂȚĂRII

- Advertisement -

PIZZA MOXX

Comenzi și rezervări la telefon 0787.736.666

Strada Rosiori 206



ORDINEA DE ZI
PRIVIND ȘEDINȚA PUBLICĂ
DIN DATA DE 26.09.2022

Prezentare și discuții pentru documentația de urbanism:

Inițiator: **Șandru Marinel și Șandru Gicuța**

1. **P.U.Z** - „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L. S.R.L.

ARHITECT ȘEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

EUGEN KERESTELY

Anexa nr.4 TABEL NOMINAL PARTICIPARE ȘEDINȚĂ PUBLICĂ

TABEL NOMINAL PARTICIPARE ȘEDINȚĂ PUBLICĂ
26.09.2022 ora 09.30

Nr. Crt.	Participanți	Adresa	E-mail	Nr. Telefon	Semnătură/ Observații
1.	Kerestely, Suedia	Primăria com. Breile	kerestely@pmbr.ro	039607463	[Signature]
2.	SANKLU PARINEL	si reprezentari 70	scribunmotel@q-jmail.com	777	[Signature]
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 26.09.2022 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 a participat la ședința publică ce a avut ca ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal:

1. P.U.Z. - „ Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)” la adresa str. G-ral David Praporgescu nr.111, Lot 1/1, Lot 1/2 Nr. cad. 97674, din Municipiul Brăila, inițiat de Șandru Marinel și Șandru Gicuța.

În sala de ședințe au fost prezente 2 persoane.

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

Participanți,

Kerestely Eugen
Șandru Marinel



CATRE,
PRIMARUL MUNICIPIULUI BRAILA

Arch H.F.
19.07.2022

MUNICIPIUL BRAILA	
ALTECT SAT	
NR.	22461
ZICA	19
LUNA	07
ANUL	2022

ADRESA

SUBSEMNIATII, SANDRU MARINEL SI SANDRU GICUTA, CU DOMICILIUL IN JUDETUL BRAILA, MUNICIPIUL BRAILA, STR. G-RAL DAVID PRAPORGESCU, NR. 70, PROPRIETARI AI IMOBILULUI DIN JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. GENERAL PRAPORGESCU, NR. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 – NRC. 97674, MUNICIPIUL BRAILA, SOLICITA DEMARAREA PROCEDURII PRIVIND CONSULTATAREA POPULATIEI SI PREZETAREA DOCUMENTATIEI DE URBANISM - P.U.Z., CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 60 DIN 18.01.2022 IN SCOPUL: "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)", IN VEDEREA ANALIZARII SI APROBARII IN CADRUL C.L.M.

DATA 19.07.2022

SANDRU MARINEL

SEMNATURA

Sms
0751284777
sandrumarinel71@
guasil.com

H. Kerestely
20.07.2022

6323/2007/2022

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
Primăria Municipiului Brăila
NR. 35967 din 8.10.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 60 din 8.10.2022

ÎN SCOPUL: SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ (GARAJ) ÎN SPATIU SERVICE AUTO ȘI ANALIZE TEHNICE (ITP)**)

Ca urmare a cererii adresate de*1) ȘANDRU MARINEL ȘI ȘANDRU GICUȚA, cu domiciliul*2) / sediul în județul BRĂILA, municipiul / orașul / comuna BRĂILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada GENERAL DAVID PRAPORGESCU, nr. 70, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 35967 din 06/12/2021,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul BRĂILA, municipiul / orașul / comuna BRĂILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada GENERAL PRAPORGESCU, nr. 111 LOT 1/1+LOT 1/2, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) CARTEA FUNCİARĂ: 97674; , FIȘA BUNULUI IMOBIL . NR. CADASTRAL: 97674;

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) : - imobil format din teren în suprafață de 445,00 mp și construcția situată pe acesta conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare Nr. 97146/14.09.2021;

servituți/ sarcini : - drept de suprafață, drept de uz și drept de servitute de trecere subterană, supratrană și acriană pe durata existenței capacităților energetice, dar nu mai mult de 99 ani;

situarea imobilului : - în intravilanul Municipiului Brăila;

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală: - teren categoria de folosință - curți construcții;

destinații admise: - LMu - predominant rezidențială cu clădiri de tip urban ;
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 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;

reglementări fiscale specifice: - conform legislației în vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG, în UTR nr. 4 cu POT max = 50% și CUT max = 0.65

- se solicită SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ (GARAJ) ÎN SPAȚIU SERVICE AUTO ȘI ANALIZE TEHNICE (ITP);
- deoarece se solicita derogări de la prevederile PUG, conf. art.32 din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, beneficiarul va iniția elaborarea unei documentații de urbanism PUZ; -documentația PUZ se va elabora numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate;
- în conformitate cu prevederile legii 10/1995 art. 18, alin. 2, modificările aduse construcțiilor se efectuează numai în baza unei expertize tehnice, întocmită de un expert tehnic atestat, care să confirme că lucrările propuse nu pun în pericol integritatea structurală, rezistența mecanică, stabilitatea și siguranța clădirii sau a altor proprietăți individuale, buna funcționare a instalațiilor aferente acestora, precum și sănătatea populației;
- în conformitate cu prevederile ordinului nr. 839 din 12 octombrie 2009, pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 27, "pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente", este necesar acordul vecinilor în formă autentică;
- în documentație (memoriu și plan) se vor reprezenta construcțiile de pe imobilele învecinate, cu precizarea numerelor cadastrale și a proprietarilor actuali;
- 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 asigura spații verzi și plantate, conform art.34 și anexei 6 din R.G.U;
- nu va fi afectat domeniul public cu trepte și podest;
- 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;
- se vor respecta cu strictețe prevederile Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viață al populației;
- se va păstra paleta cromatică a fatadelor existente;
- documentația 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 cu precizarea numerelor cadastrale;
- se vor respecta cu strictețe condițiile din acordurile și avizele solicitate;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru:
"SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ (GARAJ) ÎN SPAȚIU SERVICE AUTO ȘI ANALIZE TEHNICE (ITP) "

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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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 emiteră 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 avizo/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, conform normelor de aplicare a legii 50/1991 republicată;
- adeverință reconfirmare număr poștal;
- aviz Inspectoratul Județean de Poliție Brăila - Serviciul circulație;
- aviz Direcția Tehnică - Serviciul UMMSCUP cu privire la accesul auto;
- aviz de oportunitate;
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
- PUZ aprobat în CLM;
- expertiză tehnică;
- 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.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: 9 lei, conform Chitanței / O.P. nr. 1009228 din 06/12/2021.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 18.10.2022.

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

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

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

Primar

Secretar General

L.S.

Arhitect-șef

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

Notă:

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
- *2) Adresa solicitantului.
- *3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.
- *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
- **) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

**MEMORIU TEHNIC
NECESAR EMITERII CERTIFICATULUI DE URBANISM**

1. DATE GENERALE

OBIECTIV: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)
BENEFICIAR: SANDRU MARINEL SI SANDRU GICUTA
AMPLASAMENT: LOC. BRAILA STR. GEN. PRAPORGESCU NR. 111 LOT1/1+1/2
PROIECTANT: SC ERCOLI IMPEX SRL
FAZA: CU

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului, in vederea obtinerii Certificatului de Urbanism pentru realizarea obiectivului "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)" amplasat in mun. Braila, str. Gen. Praporgescu nr. 111, LOT1/1+1/2, judetul Braila.

II. REGIMUL JURIDIC

Terenul, are o suprafata de 445,00 m² conform contractului de vanzare cumparare nr. 5862/14.08.2019 si actului de alipire /2021 si este localizat in intravilanul municipiului Braila, jud. Braila.

Pe terenul respectiv se afla corpul de cladire notat cu C1 in suprafata totala de 172,00m² care are ca destinatie Anexa gospodareasca (garaj) conform extrasului de carte funciara nr. 97674.

Vecini terenului sunt :

- la Nord : Most. lui Moise Gheorghe
- la Sud : Imobil NCP 97984
- la Est : Imobil NCP 15828
- la Vest : Strada G-ral Praporgescu

III. REGIMUL ECONOMIC

Terenul este situat in intravilanul mun. Braila si se incadreaza in categoria de folosinta "curti-constructii", stabilita prin documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului mun. Braila.


IV. SCOPUL INVESTITIEI

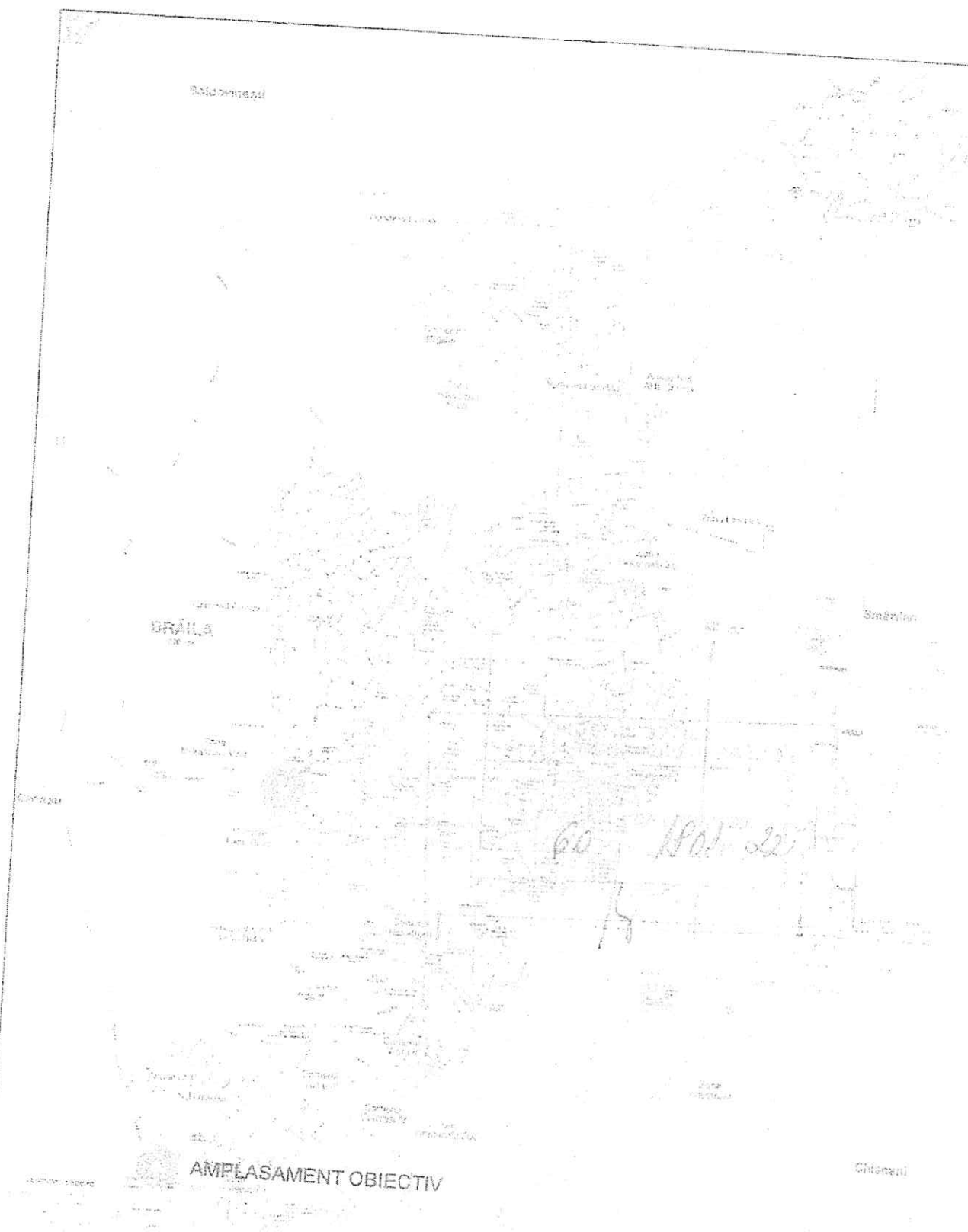
Prin tema de proiectare beneficiarul solicita Schimbare de destinatie din Anexa gospodareasca (garaj) in Spatiu service auto si analize tehnice (itp).

Indici de ocupare a terenului

Suprafata totala teren = 445,00 mp
Sc ex = Sc pr = 172,00 mp
Scd ex = Scd pr = 172,00 mp.
POT ex = POT pr = 38,65%
CUT ex = CUT pr = 0,38

INTOCMIT
Arh. Rodica Manolescu

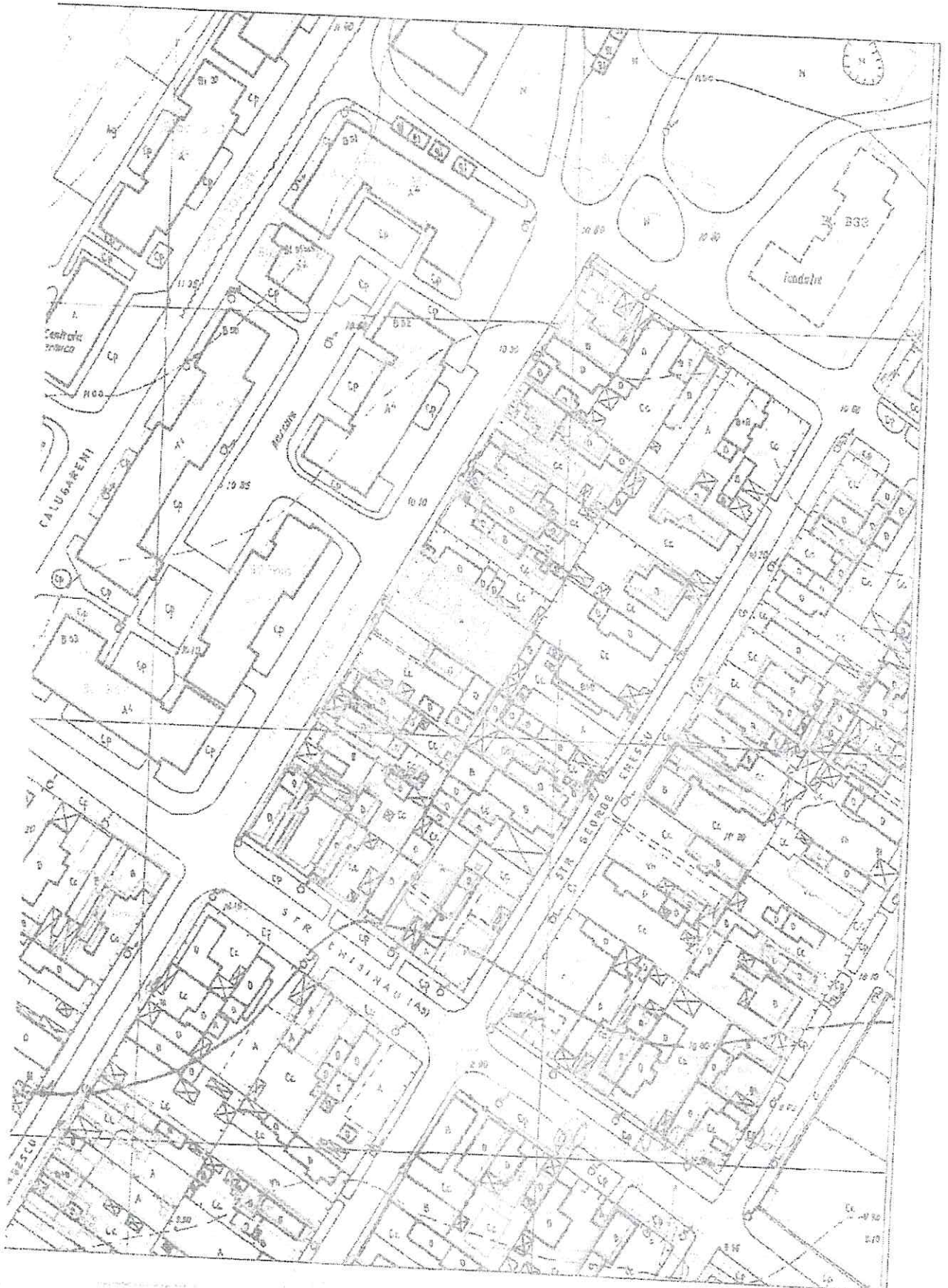




AMPLASAMENT OBIECTIV

PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE

Specificatia		Beneficiar:		SANDRU MARINEL		proiect nr.	
Sef proiect	arb. Rodica Manolescu	scara:	1:200	Titlu proiect:	SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN ATELER SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITF)	faza:	C.U.
Proiectat	arb. Camelia Oprea	data:	2021	Titlu plansa:	PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE	diagrama nr.	A01
Desenat	arb. Camelia Oprea						

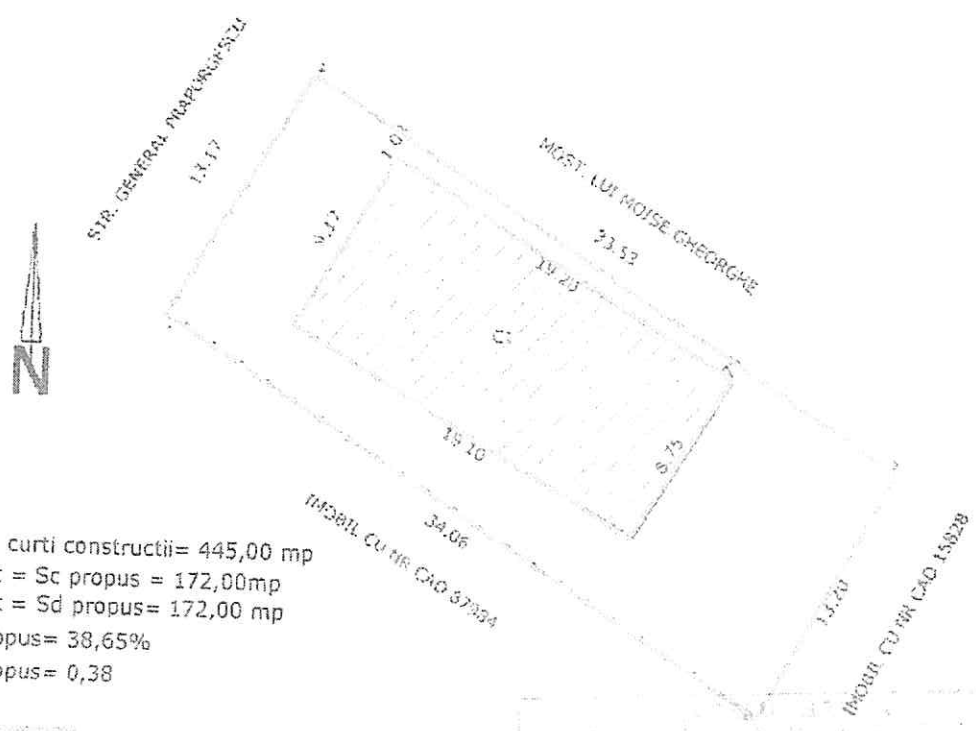


AMPLASAMENT OBIECTIV

Beneficiari:		SANDRU MARINEL		proiect nr:
Fiecare	semnatura	Titlu proiect:		Faza:
iect	arh. Rodica Manolescu	SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJI) IN ATELIER SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)		C.U.
iat	arh. Cornelia Oprea	data:	Titlu planșă:	planșă nr
iat	arh. Camelia Oprea	2021	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	A02

Nr. cadastral: **97674** Suprafata masurata a imobilului (mp) **445mp** Adresa imobilului **MUN BRAILA, STR G-RAL PRAPORGESCU NR 111 LOT 1/1+LOT1/2**

Cartea Funciara nr.: Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT): **BRAILA**



S teren curti constructii= 445,00 mp
 Sc exist = Sc propus = 172,00mp
 Sd exist = Sd propus= 172,00 mp
 POT propus= 38,65%
 CUT propus= 0,38

Limita incinta
 Constructie propusa pentru schimbare de destinatie **60 18 01 22**

A. Date referitoare la teren		
Nr. Parcele	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	445
TOTAL		445

Mentiiuni: Imprejmuire: N-constructie, E-constructie, S-gard tabla, V-gard tabla

B. Date referitoare la constructii		
Cod CI	Destinatie	Suprafata constructiile sol (mp)
	ANEXA	172
TOTAL		172

Mentiiuni: GARAJ, ANUL CONSTRUIRII 2021

Suprafata totala masurata a imobilului: 445mp
 Suprafata din act: 445mp

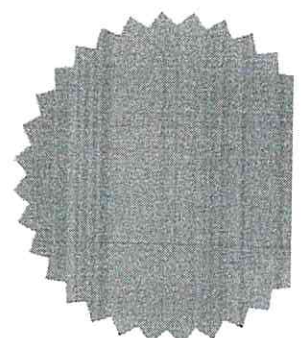
Executant: **PIA CERNA ADRIAN**
 Confirm executarea masurarilor si a planului de constructii si corectivitatea acestora in conformitate cu realitatea din teren.
 Intocmiti documentatiile cadastrale si propozitiile acestora cu realitatea din teren.
 Semnatura si stampila: **CERNA ADRIAN**
 Data: 01.11.2021

Inspector: **FANICA GEORGESCU**
 Confirm intocmirea planului de constructii pe baza de date intocmit de beneficiar si pe baza de date din planul cadastral.
 Semnatura si parafa: **FANICA GEORGESCU**
 Data: ... Stampila RCPI

Beneficiar: SANDRU MARINEL		proiect nr:
Specificatie:	scara: 1:500	Tytu proiect: SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN ATELIER SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP) Str. General Praporgescu, nr. 111, Lot 1/2, mun. Braila
Sef proiect: arh. Rodica Manolescu	data: 2021	faza: C.U.
Proiectat: arh. Camelia Oprea		plansa nr: A03
Desenat: arh. Camelia Oprea		



DUPLICAT



CONTRACT DE VÂNZARE

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

CARAGAȚĂ MARIAN cetățean român, domiciliat în mun. BRĂILA, str. CĂLUGĂRENI nr. 14, bl. B40, sc. 2, et. 1, ap. 19, jud. BRĂILA, identificat cu CI seria XR nr. 345490/02.06.2010/SPCLEP BRĂILA, CNP 1670124090025 și **CARAGAȚĂ VIORICA** cetățean român, domiciliată în mun. BRĂILA, str. CĂLUGĂRENI nr. 14, bl. B40, sc. 2, et. 1, ap. 19, jud. BRĂILA, identificată cu CI seria XR nr. 345479/02.06.2010/SPCLEP BRĂILA, CNP 2670509090016, soți, în calitate de **VÂNZĂTORI**

și
ȘANDRU MARINEL, cetățean român, domiciliat în Mun.Brăila, str. Gen. David Praporgescu nr.70, jud.Brăila, Cod Numeric Personal 1710819090050, identificat cu CI seria XR nr.635436/2018/SPCLEP Brăila și **ȘANDRU GICUȚA**, cetățean român, domiciliată în Mun.Brăila, str. Gen. David Praporgescu nr.70, jud.Brăila, Cod Numeric Personal 2750107093417, identificata cu CI seria XR nr.392833/2011/SPCLEP Brăila, soți, în calitate de **CUMPĂRĂTORI**
au solicitat Notarului Public redactarea și autentificarea prezentului contract de vânzare:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnații **CARAGAȚĂ MARIAN** și **CARAGAȚĂ VIORICA** declarăm că vindem soților **ȘANDRU MARINEL** și **ȘANDRU GICUȚA** dreptul de proprietate asupra terenului intravilan categoria curți construcții în suprafață de 445 mp situat în mun. BRĂILA, str. General Praporgescu nr. 111 Lot 1, jud. BRĂILA, înscris în Cartea Funciară nr. 86736 a localității BRĂILA, având număr cadastral 86736.

3. MOD DE DOBÂNDIRE. REGIM MATRIMONIAL

Noi, vânzătorii, declarăm că bunul imobil ce face obiectul prezentului contract este proprietatea noastră comună devălmașă fiind dobândit în cadrul regimului matrimonial al comunității legale conform art.339-359 Cod Civil prin cumpărare de la **CĂPRARU-MUSTAFA EROL** și **CĂPRARU-MUSTAFA MIRELA** conform contractului de vânzare autentificat cu nr.9596/28.12.2017 la Societatea Profesională Notarială **VARGA & ASOCIAȚII**, iar autorii la rândul lor au dobândit prin cumpărare de la **FULGER IONICA-LOREDANA** și **CARAIVAN NICU RĂZVAN** în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1435/2015 de notarul public **PANA CAMELIA MARIA** din mun. BRĂILA.

4. PREȚUL VÂNZĂRII

Prețul total al terenului este în sumă de 52.000 Eur (cincizecisidouamiiueo), care a fost plătit integral de către cumpărătorii astăzi data autentificării prezentului contract, prin virament bancar în contul vânzătorului **CARAGAȚĂ MARIAN** având IBAN **RO94RZBR0000060019912607** deschis la Raiffeisen BANK SA.

Noi, părțile, declarăm că prețul vânzării a fost plătit prin virament bancar ordinul de plată împreună cu extrasul de cont al vânzătorului **CARAGAȚĂ MARIAN** făcând dovada încasării prețului conform art.1504 Cod Civil.

Noi, vânzătorii, declarăm că renunțăm la înscrierea ipotecii legale în favoarea noastră în cartea funciară până la data încasării efective a prețului.

Noi, părțile, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință prevederile Legii 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile din încasări și plăți în numerar cu privire la plafonul zilnic maxim stabilit de lege pentru operațiunile de încasări și plăți în numerar.

5. TRANSMISIUNEA PROPRIETĂȚII ȘI A FOLOSINȚEI

Transmisiunea de drept și de fapt a proprietății bunului imobil are loc astăzi, data autentificării prezentului contract.
Predarea posesiei are loc în temeiul prezentului înscris, fiind îndeplinite astfel prevederile art. 1685 și următoarele Cod Civil, prezentul înscris fiind loc de proces verbal de predare-primire.

6. DECLARAȚII ȘI GARANȚII

Vânzătorii declară și garantează că bunul imobil are la momentul autentificării prezentului contract și până la însușirea dreptului de proprietate al cumpărătorilor asupra terenului în Cartea Funciară următoarele caracteristici:

6.1 asupra terenului nu există sarcini de nicio natură, în special drepturi de ipotecă sau alte drepturi reale, drepturi de închiriere sau alte drepturi de folosință asimilate care să fi fost solicitate și constituite înainte de înscrierea dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra imobilului în Cartea Funciară, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară nr. 72408/13.08.2019 emis de Biroul de Carte Funciară Brăila.

6.2 asupra terenului nu există litigii sau orice alte proceduri judiciare având ca obiect imobilul.

6.3 terenul nu cade sub incidența Legii privind protecția monumentelor.

6.4 nu există niciun fel de obligații publice legale cu privire la teren, în special obligații legate de taxe sau alte obligații sau datorii așa cum reiese din Certificatul Fiscal nr. 11582C/12.08.2019 emis de Primăria mun. Brăila-Direcția Finanțelor Publice Locale

6.5 nu există structuri sub suprafața terenului care ar îngreuna o viitoare construcție ca de exemplu buncăre sau rețele publice de utilități care să fie consemnate în planurile oficiale.

6.6 conform prevederilor aplicabile referitoare la protecția mediului, terenul nu este contaminat. Nu s-a dispus de către autorități sau alte instituții competente salubritatea sau reabilitarea terenului.

6.7 terenul are acces direct și ieșire directă la un drum public așa cum rezultă și din planul cadastral. De asemenea există și posibilitatea de a racorda terenul la toate conductele și rețelele de utilități necesare.

7. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORILOR

Vânzătorii au luat la cunoștință prevederile art. 1672 și următoarele din Codul Civil potrivit cărora au următoarele obligații:

7.1. să predea proprietatea împreună cu toate drepturile și acțiunile accesorii odată cu încheierea prezentului contract.

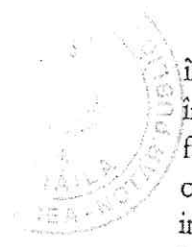
7.2 să predea bunul vândut la dispoziția cumpărătorilor împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei. Obligația de a preda se întinde și la accesoriile sale și la titlurile privitoare la proprietate.

7.3 vânzătorii garantează cumpărătorii și pe toți subdobânditorii acestora contra evicțiunii conform art. 1695-1706 Cod Civil.

7.4 vânzătorii garantează cumpărătorii contra oricărui vicii ascunse conform art. 1707-1715 Cod Civil.

8. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORILOR

Cumpărătorii au luat la cunoștință prevederile art. 1719 și următoarele din Codul Civil potrivit cărora au următoarele obligații:



8.1 să preia bunul cumpărat împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei. Obligația de a prelua se întinde și la accesoriile sale și la titlurile privitoare la proprietate. Preluarea imobilului se face în starea în care se află la momentul încheierii contractului. De asemenea, au luat cunoștință de prevederile art. 1690 al. 2 și 3 Cod Civil potrivit căruia au obligația ca imediat după preluare să verifice starea bunului și să îi informeze pe vânzători fără întârziere de existența eventualelor vicii aparente, în caz contrar se consideră că vânzătorii și-au executat obligația de predare.

8.2 dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

9. DISPOZIȚII FINALE

În cazul în care o prevedere din prezentul contract este sau va fi lovită de nulitate în totalitate sau parțial sau în cazul în care în prezentul contract există lacune contractuale celelalte clauze rămân valabile. Clauza lovită de nulitate va fi înlocuită în mod neîntârziat cu una convenită de vânzare cumpărare care să corespundă sensului și scopului celei lovite de nulitate.

Subsemnații ȘANDRU MARINEL și ȘANDRU GICUȚA declarăm că am cumpărat de la vânzători dreptul de proprietate asupra terenului intravilan categoria curți construcții în suprafață de 445 mp situat în mun. BRĂILA, str. General Praporgescu nr. 111 Lot 1, jud. BRĂILA, descris mai sus, cu prețul și în condițiile menționate cu care ne declarăm întrutotul de acord.

Noi, cumpărătorii, declarăm că am preluat de la vânzători toate titlurile și documentele privitoare la proprietatea și folosința bunului imobil care face obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare.

Noi cumpărătorii declarăm ca bunul imobil ce face obiectul prezentului contract devine proprietatea noastră comună în devălmășie în cadrul regimului matrimonial al comunității legale conform art.339 –art.359 Cod Civil.

Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință de prevederile legale ce reglementează încheierea prezentului act juridic precum și de consecințele juridice ale încheierii acestui act, pe care le înțelegem și le acceptăm pe deplin, fiind de acord cu încheierea prezentului act juridic în condițiile menționate mai sus.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii 241/2005 privind evaziunea fiscală și că prețul din contract este cel real.

În temeiul prevederilor Codului Fiscal, noi, părțile, ne obligăm să depunem în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului înscris o declarație fiscală la compartimentul de specialitate a autorității publice locale în a cărei competență se află imobilul.

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

Notarul va face toate formalitățile pentru înscrierea prezentului contract în Cartea Funciară.

Noi, partile, declaram că am fost informati 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 ne exprimăm acordul liber și în cunoștință de cauză cu privire la compararea/prelucrarea/arhivarea datelor cu caracter personal, în vederea autentificării actului solicitat.

Redactat, editat și autentificat la Societatea Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII într-un exemplar original și în patru duplicate, din care exemplarul original și un duplicat au fost depuse la arhiva biroului, un duplicat a fost depus la biroul de carte funciară, iar două duplicate s-au eliberat părților.

VÂNZĂTORI:
CARAGAȚĂ MARIAN

CUMPĂRĂTORI:
ȘANDRU MARINEL

CARAGAȚĂ VIORICA

ȘANDRU GICUȚA

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr.inregistrare 6889

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.5862

14.08.2019

În fața mea **PAUL MIRCEA LOI** notar public la sediul biroului s-au prezentat:

CARAGAȚĂ MARIAN cetățean român, domiciliat în mun. BRĂILA, str. CĂLUGĂRENI nr. 14, bl. B40, sc. 2, et. 1, ap. 19, jud. BRĂILA, identificat cu CI seria XR nr. 345490/02.06.2010/SPCLEP BRĂILA, CNP 1670124090025

CARAGAȚĂ VIORICA cetățean român, domiciliată în mun. BRĂILA, str. CĂLUGĂRENI nr. 14, bl. B40, sc. 2, et. 1, ap. 19, jud. BRĂILA, identificată cu CI seria XR nr. 345479/02.06.2010/SPCLEP BRĂILA, CNP 2670509090016,

ȘANDRU MARINEL, cetățean român, domiciliat în Mun.Brăila, str. Gen. David Praporgescu nr.70, jud.Brăila, Cod Numeric Personal 1710819090050, identificat cu CI seria XR nr.635436/2018/SPCLEP Brăila

ȘANDRU GICUȚA, cetățean român, domiciliată în Mun.Brăila, str. Gen. David Praporgescu nr.70, jud.Brăila, Cod Numeric Personal 2750107093417, identificata cu CI seria XR nr.392833/2011/SPCLEP Brăila,

care, după ce au citit actul, au declarat că au înțeles conținutul, 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 nr. 36/1995 republicata SE DECLARĂ
AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Nu se datorează impozit conform art. 111 Cod Fiscal.

Taxa O.C.P.I. (0,15%) în suma de 369 lei cu chitanța nr.0223314

S-a perceput onorariul de 3181 lei (inclus TVA) cu chitanța nr.0008

Rd.nc

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**

Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare, de notar public **PAUL MIRCEA LOI**, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**

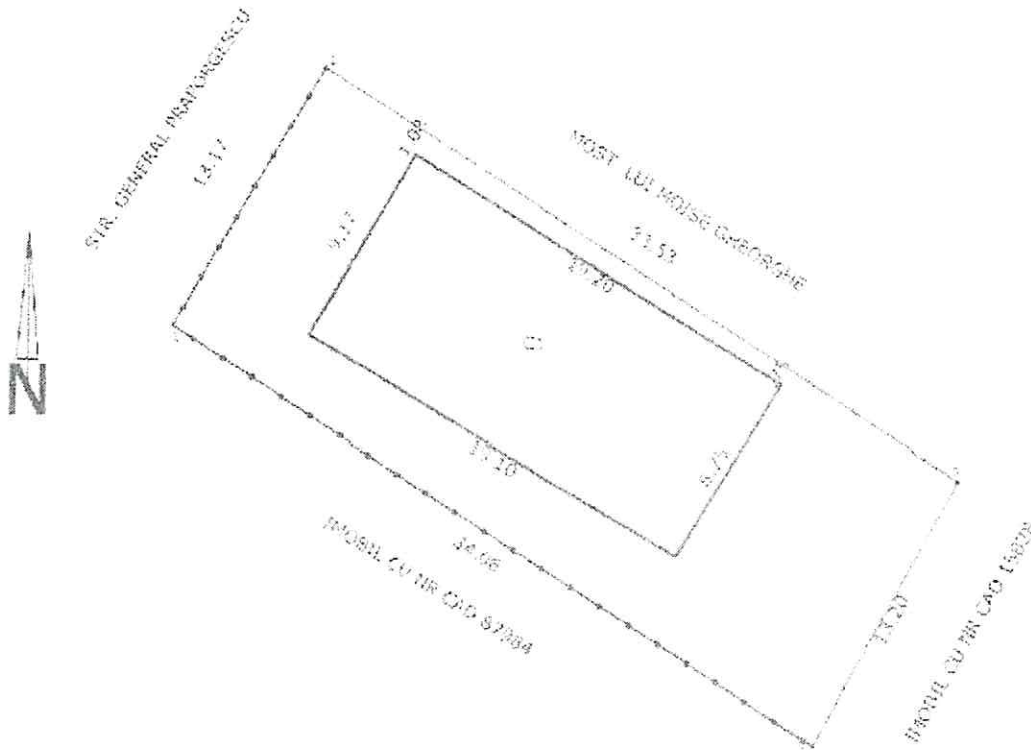


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

Scara 1:200

RGI 97229/2021

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
97674	445mp	MUN BRAILA, STR G-RAL PRAPORGESCU NR 111 LOT 1/1+LOT1/2
Cartea Funciara nr.:	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT): BRAILA	



A. Date referitoare la teren			
Nr Persoană	Categoriile de folosință	Suprafata (mp)	Planșă
1	Cc	445	Imprejurire: N-constructie, E-constructie, S-gard tabla, V-gard tabla
TOTAL		445	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafata construita la sol (mp)	Planșă
C1	ANEXA	172	GARAJ, ANUL CONSTRUIRII 2021
TOTAL		172	
Suprafata totala masurata a imobilului =		445mp	
Suprafata din acte =		445mp	
Executant: PIA CERNA: ADRIAN Confirm executarea măsurărilor și a planșei corectiv în baza informațiilor documentare cadastrale și în conformanță cu rezultatele din teren.		Inspector: Panica Geangos Data: 11.11.2021	
Semnatura și stampla: Data: 11.11.2021		Semnatura și ștampă: Data: Stampă la RCI	



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 97674 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str General Praporgescu, Nr. 111 LOT 1/1+LOT1/2, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	97674	445	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	97674-C1	Loc. Braila, Str General Praporgescu, Nr. 111 LOT 1/1+LOT1/2, Jud. Braila	Nr. niveluri:1; An construire:2021; S. construita la sol:172 mp; S. construita desfasurata:172 mp; GARA]

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
102158 / 22/11/2021		
Act Notarial nr. 7564, din 19/11/2021 emis de Varga Vasile Constantin;		
B1	Se infiinteaza cf. 97674 a imobilului cu nr. cad. 97674/Brăila ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.97146\cf.97146; -- nr.cad.97147\cf.97147;	A1
Act Notarial nr. 5862, din 14/08/2019 emis de Loi Paul Mircea;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 199/445 1) ȘANDRU MARINEL 2) ȘANDRU GICUȚA, sotii OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 97146/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 73426 din 14/09/2021; pozitie transcrisa din CF 86736/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 72976 din 19/08/2019;	A1
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificarii constructiei nr.10387, din 14/04/2021 emis de PRIMARIA MUN. BRAILA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) ȘANDRU MARINEL 2) ȘANDRU GICUȚA, -sotii OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 97146/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 73426 din 14/09/2021; pozitie transcrisa din CF 86736/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 36050 din 19/04/2021;	A1.1
Act Notarial nr. 5862, din 14/08/2019 emis de Loi Paul Mircea;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 246/445 1) ȘANDRU MARINEL 2) ȘANDRU GICUȚA, sotii OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 97147/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 73426 din 14/09/2021; pozitie transcrisa din CF 86736/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 72976 din 19/08/2019;	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
102158 / 22/11/2021		
Act Notarial nr. 3591, din 09/07/2020 emis de Varga Vasile Constantin;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIEE pe toata durata existentei	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	capacitatilor energetice, dar nu mai mult de 99 ani 1) SOCIETATEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE MUNTENIA NORD SA, CIF:14506181 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 97146/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 73426 din 14/09/2021; pozitie transcrisa din CF 86736/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 41242 din 10/07/2020;</i>	
C2	Intabulare, drept de UZpe toata durata existentei capacitatilor energetice, dar nu mai mult de 99 ani 1) SOCIETATEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE MUNTENIA NORD SA, CIF:14506181 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 97146/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 73426 din 14/09/2021; pozitie transcrisa din CF 86736/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 41242 din 10/07/2020;</i>	A1
C3	Intabulare, drept de SERVITUTEde tercere subterana, spraterana si aeriana, pe toata durata existentei capacitatilor energetice, dar nu mai mult de 99 ani 1) SOCIETATEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE MUNTENIA NORD SA, CIF:14506181 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 97146/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 73426 din 14/09/2021; pozitie transcrisa din CF 86736/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 41242 din 10/07/2020;</i>	A1

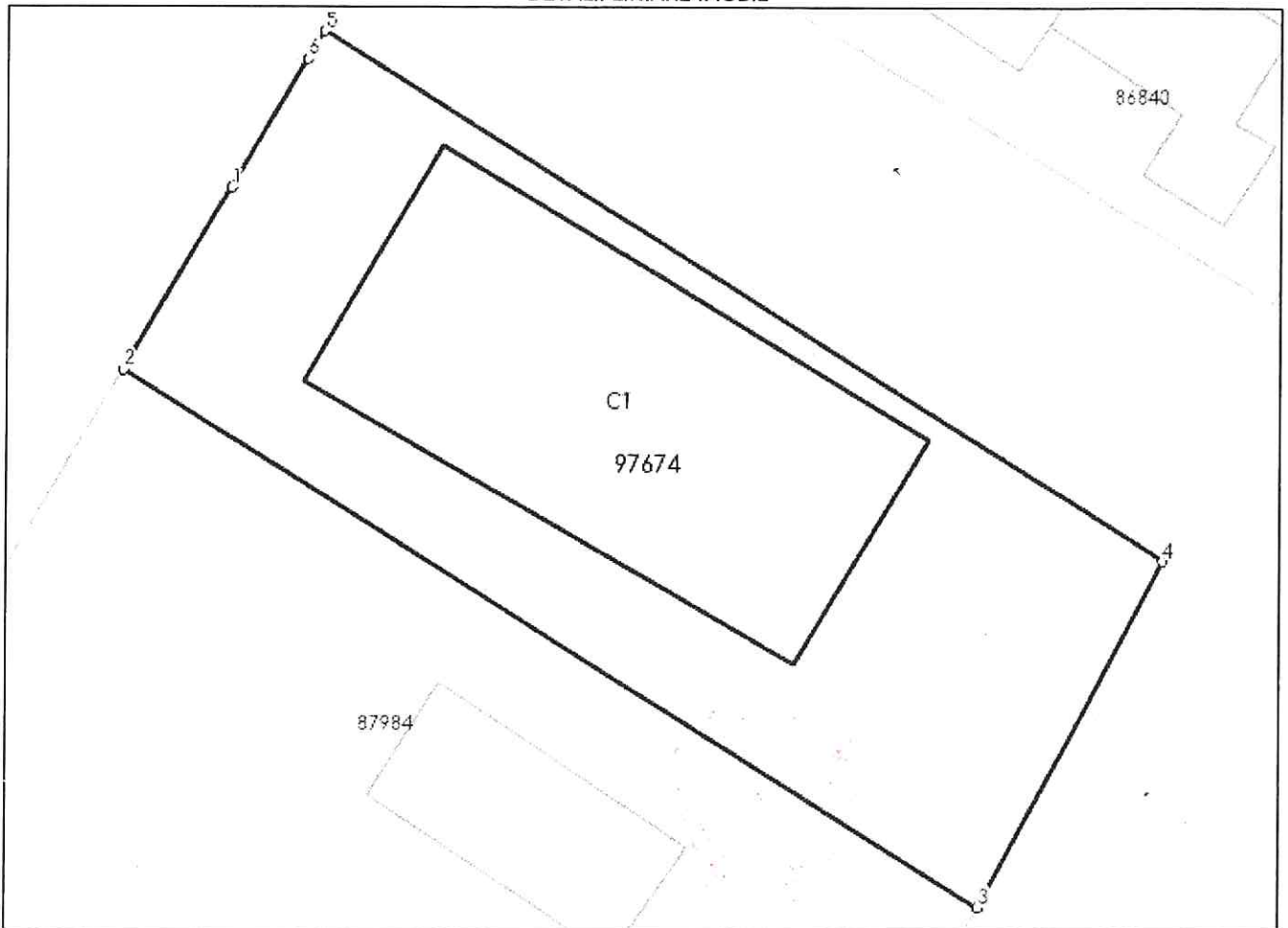
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
97674	445	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	445	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	97674-C1	construcții anexa	172	Cu acte	An construire:2021; S. construita la sol:172 mp; S. construita desfasurata:172 mp; GARAJ

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.091
2	3	34.061
3	4	13.196
4	5	33.534

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	1.08
6	1	5.001

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	94180	27-09-2022	28-09-2022	Furnizare date de cadastru, geodezie si cartografie

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, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/09/2022, 08:35



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 246 / 2022

Întocmit astăzi, **12/05/2022**, privind cererea **32013** din **29/04/2022** având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **163/2022** din **28/04/2022**

1. **Beneficiar:** ȘANDRU MARINEL
2. **Executant:** Draghici Mircea Doru
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC suport pentru P.U.Z "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)"
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
SCHITE CU60	18.01.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
ANEXE OCPI	28.04.2022	inscris sub semnatura privata	DRAGHICI MIRCEA DORU
60	18.01.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
28699	13.04.2022	act administrativ	OCPI BRAILA
6	07.04.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
163/2022	28.04.2022	act administrativ	OCPI BRAILA
6517	28.04.2022	inscris sub semnatura privata	POSTA ROMANA
PLAN	28.04.2022	inscris sub semnatura privata	DRAGHICI MIRCEA DORU
MEMORIU+CO	28.04.2022	inscris sub semnatura privata	DRAGHICI MIRCEA DORU
MEMORIU	18.01.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 246 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC suport pentru P.U.Z "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)" UAT: Brăila, Localitate: Braila, Strada: General Praporgescu, Numar: 111 LOT1/1+LOT1/2 inscris in CF/97674/BRAILA.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
97674	Avertizare	Receptia 1643969: Imobilul TR-213-1 se suprapune cu terenul 97674 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1643969: Imobilul TR-213-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ELENA SISU

Elena Sisu
 Semnat digital de Elena Sisu
 Data: 2022.05.12 12:48:52 +03'00'





**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Brăila

Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brăila			
Intrare / Tipul Nr	Zona	Luna	Anul
105024	07	07	22

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

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

Către **MARINEL SANDRU**,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 3020220406431 / 04.05.2022 pentru obiectivul : **SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)**

de la adresa: **BRAILA, sat -, strada PRAPORGESCU, GENERAL, nr. 111, bloc -, etaj -, apartament LOT1/1+1/2, cod postal 810514, numar cadastral 97674, județul BRAILA.**

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 3020220406431 / 04.05.2022

cu următoarele 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 Trifazat.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. Valabilitatea avizului de amplasament este până la 18.01.2023, 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. 60 / 18.01.2022
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este 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 zonă Nu exista instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrică, Termoelectrică, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Braila

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

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 145341

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / JO9/127/2002

www.distributie-energie.ro

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

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

Director Sucursala BRAILA
STEFAN RADULESCU

Stefan
Radulescu

Semnat digital de
Stefan Radulescu
Data: 2022.05.05
12:58:53 +03:00

Sef S.A.R. BRAILA
SILVIA DANIELA
SACARISEANU

Intocmit
Mihaela Rodica Cautes



**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 / 1453+157

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

www.distributie-energie.ro

5.5.2022 11:2 Document id: 3581368

Semnat de: Mihaela Rodica Cautes

5.5.2022 12:11 Document id: 3581368

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 / 145

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / 209/127/201

www.distributie-energie.ro

FIȘĂ DE COEXISTENȚĂ

Privind cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 3020220406431 / 04.05.2022, pentru obiectivul **SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)**, amplasat în județul BRAILA, localitatea BRAILA, sat -, strada PRAPORGESCU, GENERAL, nr. 111, cod postal 810514, numar cadastral 97674, depusă de către MARINEL SANDRU, județ BRAILA, localitatea BRAILA, strada GEN. DAVID PRAPORGESCU, nr. 70, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 810312

Soluție de coexistență a amplasamentului propus cu instalațiile electrice existente:

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

- Pe amplasamentul propus de dumneavoastra nu exista rețele electrice subterane sau supraterane care aparțin DEER-Sucursala Braila. Se vor respecta distanțele minime admise față de LEA 0,4 kV TYIR (- 1 m față de limita de proprietate-gard), LES 0,4 kV și Firida BMPT, aflate în vecinătate. În situația în care în timpul executării lucrărilor se constată că instalațiile / clădirile proiectate nu îndeplinesc condițiile de coexistență cu instalațiile electrice existente, impuse de legislația în vigoare, devierea rețelelor electrice se va face întocmindu-se un proiect de specialitate, contravaloarea lucrărilor fiind suportată de către dumneavoastra. Cu cel puțin 48 ore înaintea începerii lucrărilor se va solicita asistența tehnică din partea DEER- Sucursala Braila..

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

Întocmit
EC.MIHAELA RODICA CAUTES

(2) COR MT/JT, propune:

Semnătură
-

Întocmit
-

(3) COR MT/JT, propune:



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Brăila

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

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

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

R.C. DEER/Suc. 112/352/2002 / 109/127/2002

www.distributie-energie.ro

Semnătură

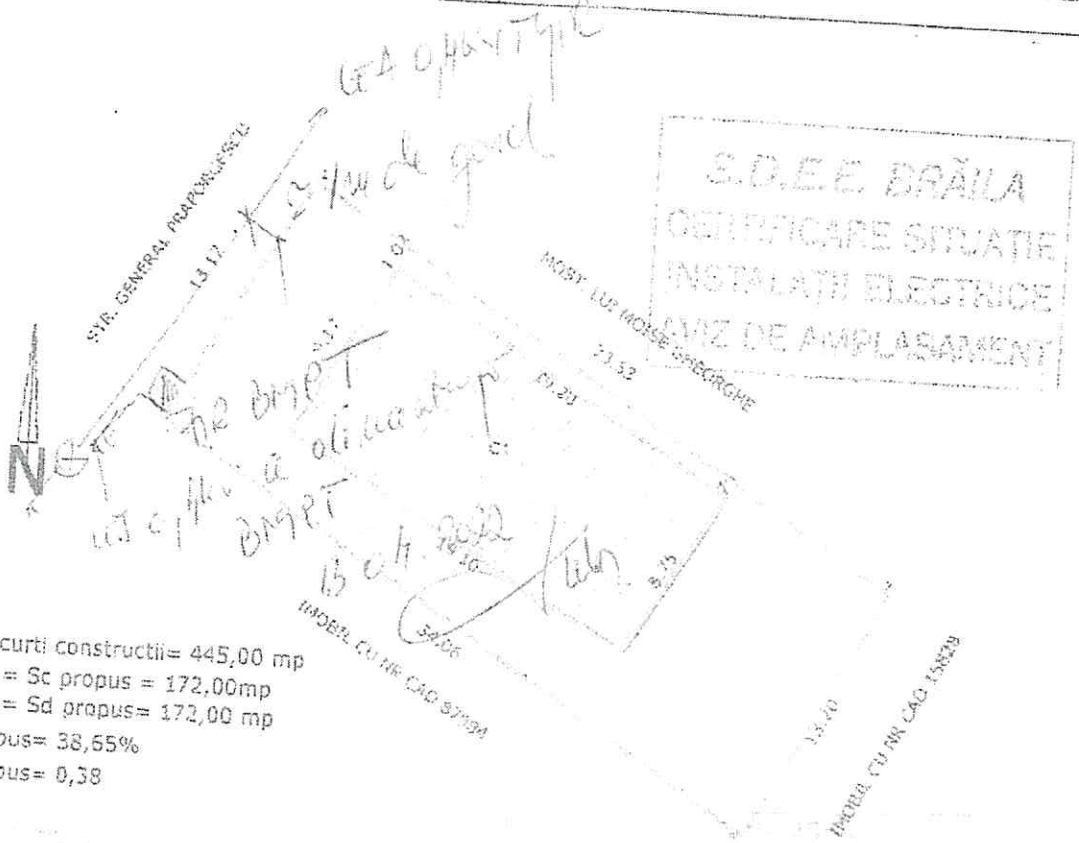
-

Întocmit

-

Nr. cadastral: **97674** Suprafata masurata a imobilului (mp): **445mp** Adresa imobilului: **MUN BRAILA, STR G-RAL PRAPORGESCU NR 111 LOT 1/1+LOT1/2**

Cartea Funciare nr.: Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT): **BRAILA**



S teren curti constructii = 445,00 mp
 Sc exist = Sc propus = 172,00mp
 Sd exist = Sd propus = 172,00 mp
 POT propus = 38,65%
 CUT propus = 0,38

Limita incinta

Constructie propusa pentru schimbare de destinatie

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Metru
1	Cc	445	
TOTAL		445	

Impoznirea: N-constructie, E-constructie, S-gard tabla, V-gard tabla

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Metru
CA	ANEXA	172	
TOTAL		172	

Garaj, anul constructiei 2021

Suprafata totala masurata a imobilului: 445mp
 Suprafata din acte: 445mp

Executant: **PIA CERNA ALIATA**
 Confirma executarea masurarilor si corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si a realitatii din teren.

Semnatura si stampila
 Data: 21.11.2021

Inspector
 Data
 Stampila P.O.P.T.

Beneficiar:		SANDRU MARINEL		proiect nr.
Specificatie		scara:	1:500	titlu proiect:
Sef proiect	arh. Rodica Manolescu	data:	2021	SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN ATELIER SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP) Str. General Praporgescu, nr. 111, Lot 1/2 mun. Braila
Proiectat	arh. Camelia Oprea			feza: C.U.
Desenat	arh. Camelia Oprea			plansa nr: A03
				PLAN DE SITUATIE

AVIZ
Nr. 7343 din 15.04.2022

Subsemnatul,

SANDRU MARINEL SI SANDRU GICUTA

, domiciliat in municipiul BRAILA,
str. GEN.DAVID PRAPORGESCU,
nr. 70, bl. _____, sc. _____, ap. _____, avand certificatul
de urbanism nr. 60 / 18.01.2022, eliberat de Primaria Municipiului Braila, pentru
obiectivul:

**SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE
TEHNICE (ITP)**

, 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. GEN.DAVID PRAPORGESCU,
nr. 111 LOT 1/1+LOT 1/2, 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 48369 15.04.2022 reprezentand
tariful pentru eliberare documente, instituit in conformitate cu HCLM nr. 722/27.12.2021 si
Decizia nr. 21/29.12.2006, emisa de SUPAGL Braila.

Data 15.04.2022

"AM PRIMIT UN EXEMPLAR ORIGINAL"

VIZAT

S.U.P.A.G.L. Braila

Delegat IANCU CORNELIA

Semnatura _____

Data 15.04.2022

Intocmit,

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ



INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA

NESECRET
Exemplar 1/2
Nr. 4.205. 098
Brăila, 19.04.2022

Către,

Domnul ȘANDRU Marinel

Municipiul Brăila, str. G-ral David Praporgescu, nr.70, județul Brăila

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Dunărea” al Județului Brăila cu nr. 4.205.098 din 15.04.2022, referitor la necesitatea obținerii avizului de securitate la incendiu solicitat prin *Certificatul de Urbanism nr. 60 din 18.01.2022*, eliberat de Primăria Municipiului Brăila în scopul **”Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)”**, având regim de înălțime *P* și destinația *comerț*, cu suprafața desfășurată de *172 mp*, amplasată în municipiul Brăila, str. General Praporgescu, nr.111, lot 1/1+1/2, județul Brăila, obiectivul analizat nu se încadrează în prevederile punctului II, lit. a) din 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



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BRĂILA

Nr. 212 / 1207/2022

NOTIFICARE

Către,

SANDRU MARINEL SI SANDRU GICUTA
Localitatea Braila, str. G-ral David Praporgescu nr.70, Judetul Braila

Urmare a cererii dvs. înregistrată la Direcția de Sănătate Publică Brăila cu nr. 212/25.05.2022 și a completărilor aduse prin adresa înregistrată la DSP Brăila cu nr. 10395/11.07.2022, prin care se solicită asistență de specialitate de sănătate publică pentru proiectul "SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)", în baza Certificatului de Urbanism nr. 60 din 18.01.2022, eliberat de Primăria municipiului Brăila, județul Brăila, pentru amplasamentul din Județul Brăila, municipiul Brăila, str. General Praporgescu nr. 111 Lot 1/1+Lot 1/2, (CF/NC=97674), evaluând documentația depusă (*referat nr.392/12.07.2022*), vă notificăm:

prin proiect se propune executarea lucrărilor precizate în cadrul Certificatului de Urbanism de mai sus (**schimbare de destinație din anexa gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice- ITP**) și vă menționăm că la întocmirea proiectului de execuție, în vederea obținerii Autorizației de Construire, pentru această investiție, în configurația prezentată, se impune să respectați integral prevederile:

- *Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;*

- *Legea nr. 319/2006 - Legea securității și sănătății în muncă;*

- *H.G. nr. 1091/2006 - privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă;*

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

La începerea activității obiectivului economic aveți următoarele obligații:

- se vor asigura iluminat, încălzire și ventilație corespunzătoare în vederea creării unui microclimat adecvat activităților desfășurate (**service auto și stație ITP**);
- se va asigura apă potabilă prin racord la rețeaua de distribuție apă potabilă și pentru colectarea/evacuarea apelor reziduale la rețeaua de canalizare a municipiului Brăila;
- vestiar și grup sanitar pentru personalul unității;
- păstrarea ustensilelor și a materialelor pentru curățenie și dezinfecție în unitate.
- colectarea și evacuarea igienică a gunoierului menajer rezultat din 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;
- în perioada de funcționare se vor lua măsuri pentru asigurarea izolării acustice a spațiului și a vecinătăților la zgomot și anume:
 - clădirea și incinta aferenta obiectivului vor fi construite și exploatate, astfel încât prin funcționare să nu genereze zgomot sau vibrații susceptibile de a afecta sănătatea sau liniștea vecinilor;
 - este interzisă folosirea oricarei forme de avertizare acustică, sirene, claxoane, etc. care pot deranja vecinătățile;
 - utilajele din dotare vor fi modele "sunset redus", echipate cu protecții acustice iar echipamentele de percție vor fi echipate cu amortizoare de zgomot de tipul recomandat de fabricant;

Activitatea acestui obiectiv economic, 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

văzute de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificări sau a celorlalte acte de reglementare;

Prezenta Notificare se constituie în asistență de specialitate de sănătate publică și este valabilă sub condiția obținerii tuturor acordurilor și avizelor menționate în cadrul Certificatului de Urbanism nr. 60 din 18.01.2022, eliberat de Primăria municipiului Braila.

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 în documentația depusă la dosar sau/și nerespectarea recomandărilor și a condițiilor menționate în prezenta asistență de specialitate, conduce la anularea acesteia.

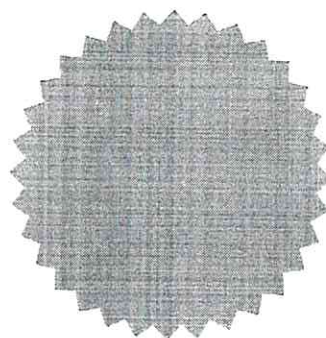
**DIRECTOR EXECUTIV
Dr. Gabriel V. S. CIOCHINĂ**



Medic sef,
Dr. Valerică AVRAM

Red./Dact. -
As. Zanet E.
12.07.2022

DUPLICAT



DECLARAȚIE

Subsemnata NIȚULESCU MARIA, cetățean român, domiciliată în Mun.Brăila, str.Siret nr.6, bl.S2, sc.1, et.4, ap.17, jud.Brăila, identificată cu CI seria XR nr.522271/05.03.2015/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 2550316090021, în calitate de proprietar al bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.General Praporgescu nr.111, Lot 2 + Nr.113, jud.Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal că sunt de acord ca ȘANDRU MARINEL și ȘANDRU GICUȚA, să efectueze lucrări de schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP), la bunul imobil situat în Mun.Brăila, str.General Praporgescu nr.111, Lot 1/1+Lot 1/2, jud.Brăial, conform certificatului de urbanism nr.60/18.01.2022 emis de Primăria Mun.Brăila.

Dau prezenta declarație fiindu-mi necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

Declar că 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.

Redactat, editat și autentificat la Societatea Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII, astăzi data autentificării, într-un exemplar original care ramane în arhiva biroului notarial și trei duplicate, din care unul ramane în arhiva biroului notarial și doua s-au eliberat partii.

DECLARANT,
NIȚULESCU MARIA

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr. înregistrare 2411

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.2180

29.03.2022

În fața mea, **PAUL MIRCEA LOI**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

NIȚULESCU MARIA, cetățean român, domiciliată în Mun.Brăila, str.Sirer nr.6, bl.S2, sc.1, et.4, ap.17, jud.Brăila, identificată cu CI seria XR nr.522271/05.03.2015/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 2550316090021

care, după ce a citit actul, a declarat că a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit. b) din Legea nr. 36/1995 republicata **SE DECLARĂ
AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

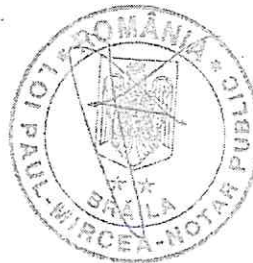
S-a perceput onorariul de 40 lei (inclus tva) cu chitanța nr.0008

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**

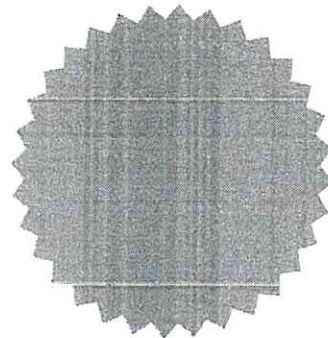
mf

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

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**



DUPLICAT



DECLARAȚIE

Subsemnata, **MOISE MARIA** cetățean român, domiciliată în mun. Brăila, str.Gen. David Praporgescu nr.109, jud. Brăila, CNP 2361107090028, identificată cu CI seria XR nr. 438150/2012/SPCLEP Brăila, în calitate de proprietară a bunului imobil situat în mun. Brăila, str.Gen. David praporgescu nr.109, jud. Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal, că sunt de acord ca domnii **ȘANDRU MARINEL** și **ȘANDRU GICUȚA**, să efectueze lucrări de schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP), la bunul imobil situat în mun. Brăila, str.General Praporgescu nr.111, LOT 1/1+LOT 1/2, jud.Brăila, înscris în Cartea funciară nr.97674 a loc. Brăila, având nr. cadastral 97674, conform certificatului de urbanism nr.60/18.01.2022 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

Declar că am fost informată 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.

Redactat, editat și autentificat la Societatea Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII, astăzi data autentificării, într-un exemplar original care ramane în arhiva biroului notarial și trei duplicate, din care unul ramane în arhiva biroului notarial și două s-au eliberat părții.

**DECLARANT,
MOISE MARIA**

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr.înregistrare 2062

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.1866

16.03.2022

În fața mea, VARGA VASILE CONSTANTIN, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

MOISE MARIA cetățean român, domiciliată în mun. Brăila, str.Gen. David Praporgescu nr.109, jud. Brăila, CNP 2361107090028, identificată cu CI seria XR nr. 438150/2012/SPCLEP Brăila

care, după ce a citit actul, a declarat că a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit. b) din Legea nr. 36/1995 republicată **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 40 lei (inclus tva) cu chitanța nr.0031

ii

**NOTAR PUBLIC
VARGA VASILE CONSTANTIN**

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de notar public VARGA VASILE CONSTANTIN, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC
VARGA VASILE CONSTANTIN**

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'V. V. Constantin', written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text 'ROMANIA' at the top, 'UNIONA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI' around the perimeter, and 'VARGA VASILE CONSTANTIN' in the center. The signature is written in a cursive style.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
OFICIUL NOMENCLATOR URBAN



Nr. 11789 / *S.D. 04* 2022

Către: ȘANDRU MARINEL
Mun. Brăila, str. G-ral David Praporgescu, nr. 70

Urmare cererii dvs. înregistrată la Primăria Municipiului Brăila cu nr. 11789/2022, prin care solicitați precizări cu privire la imobilul pe care îl dețineți, conform Nomenclatorului Stradal al Municipiului Brăila actualizat prin HCLM nr. 75/11.02.2022, vă confirmăm actuala adresă administrativă, astfel:

- Mun. Brăila, str. G-ral David Praporgescu, nr. 111.

Precizăm că actuala adresă confirmată mai sus, corespunde cu fostele adrese administrative:

- Mun. Brăila, str. General Praporgescu, Nr. 111 LOT 1/1+LOT 1/2;NC 97674.

Eliberăm prezenta pentru actualizarea adresei administrative.

S-a achitat taxa de 9 lei – chitanța nr. 1004287/14.04.2022, conform HCLM Brăila nr. 387/31.08.2020.

SECRETAR GENERAL,
DRĂGAN ION

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

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF,
ANGHELESCU CORINA ELENA

OFICIUL NOMENCLATOR URBAN,
IONESCU CAMELIA

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE



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

nesecret/2ex.
Brăila
ex nr. 1

Nr. 391.396 din 24.05.2022

Către,

- Șandru Marinel
- Șandru Gicuța

cu domiciliul în mun. Brăila, str. G-ral David Praporgescu nr. 70, jud. Brăila

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

- emitem favorabil avizul nostru pentru eliberarea autorizației de construire și instituirea restricțiilor de circulație în scopul: schimbare destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP), în Municipiul Brăila, strada G-ral. David Praporgescu nr.111, Lot 1/1 - Lot 1/2, beneficiar Șandru Marinel și Șandru Gicuța, conform Certificatului de Urbanism nr. 60 din data de 18.01.2022, emis de către Primăria Municipiului Brăila, valabil cu următoarele condiții pentru executantul lucrării:
- lucrarea se va executa după obținerea autorizației de construire, conform mențiunilor certificatului de urbanism;
- pe toată durata executării lucrării muncitorii vor purta echipamentul de protecție reflectorizant;
- se vor crea culoare special amenajate pentru circulația pietonilor, dacă va fi afectat și trotuarul;
- se va urmări să nu se transporte pământ sau noroi pe partea carosabilă precum și aducerea tuturor componentelor drumului public la starea inițială (sau cea din proiect, după caz), dacă acestea vor fi afectate, după care se va proceda la demontarea semnalizării rutiere temporare;
- lucrările vor fi semnalizate cu balize și semne ocolitoare pentru devierea temporară a circulației rutiere sau pietonale, dacă situația o impune;
- aveți obligația de a instala și întreține permanent mijloacele de semnalizare rutieră temporară prevăzute în Ordinul Comun M.I./M.T. nr. 1112/411/2000, în conformitate cu normele administratorului drumului și a reglementărilor în vigoare, astfel încât pe timpul executării lucrărilor să se realizeze o semnalizare vizibilă, clară și eficientă pentru toți participanții la trafic, fără ca aceasta să intre în contradicție cu cea definitivă;
- pe timpul nopții, dacă situația o impune, lucrarea va fi semnalizată cu lumină galbenă intermitentă;
- având în vedere activitățile pe care urmează să le desfășurați (service auto și stație ITP), după terminarea lucrărilor nu veți ocupa/bloca trotuarul sau partea carosabilă a drumului public;
- o copie a prezentului aviz, se vor afla în permanență la locul executării lucrării, până la finalizarea acesteia.

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

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

Cu stimă,

Î/ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI BRĂILA
Comisar șef de poliție,
MUNTEANU IORGU

Î/ȘEFUL BIROULUI RUTIER
Inspector principal de poliție,
ȚĂRUS LIVIU



NR.17178/ 23.06.2022

ACORD PENTRU EXECUTIE CALE DE ACCES

NR. 39 din data.....23.06.2022

Ca urmare a cererii inregistrata la sediul Municipiului Braila sub nr. 17178/02.06.2022 adresată de Sandru Marinel si Sandru Gicuta, cu domiciliul in Braila, str. G-ral Praporgescu, nr. 111 lot1/1+ lot 1/2, se emite **acordul pentru executia caili de acces** aferente lucrarii de „Schimbare de destinatie din anexa gospodareasca (garaj) in spatiu service auto si analize tehnice (ITP)”, la adresa str. G-ral Praporgescu, nr. 111 lot1/1 + lot1/2, Braila, beneficiari: Sandru Marinel si Sandru Gicuta, conform Certificatului de urbanism nr. 60/18.01.2022 cu respectarea următoarelor condiții specifice: respectarea proiectului și a prevederilor O.G. nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind construcțiile riverane drumurilor cu circulație auto intensă, precum și:

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

si a urmatoarelor conditii generale:

- respectarea conditiilor stabilite prin Regulamentul privind emiterea avizelor pentru executia lucrarilor care afecteaza suprafete ale domeniului public sau privat al Municipiului Braila, conditiile de refacere a suprafetelor afectate si obligatiile beneficiarului la terminarea lucrarilor, aprobat prin HCLM nr.742/27.12.2021;
- respectarea conditiilor stabilite prin avizul nr. 391396/24.05.2022 emis de Poliția Municipiului Braila-Biroul Rutier.

Valabilitate: 17.01.2023.

Achitat taxa de 25 lei cu chitanta nr. 1005421/ 28.06.2022



DIRECTOR EXECUTIV DT.
TERMEGAN MARIUS

SEF SERVICIU
IVANCIU DIANA

ÎNTOCMIT
CHERSUNARU RODICA

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

Ca urmare a cererii adresate de Șandru Marinel și Șandru Gicuța, cu domiciliul/sediul în județul Brăila, municipiul/orașul/comuna Brăila, satul, sectorul, cod poștal, Str. G-ral David Praporgescu nr.70, bl., sc., et., ap., telefon.0721660463, e-mail, înregistrată la nr. 6821 / 03.03.2022, 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. 6 din 2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru
Schimbare de Destinație din Anexă Gospodărească (Garaj)
în Spațiu Service Auto și Analize Tehnice (ITP)

Generat de imobilul: Str. General Proporgescu nr. 111 LOT 1/1 + LOT 1/2 Nr. Cad. 97674, 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. Sebeșului, la Sud: Str. Chișinău. la Est: str. George Enescu, Vest : str. General David Praporgescu.

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 îndeplinesc 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 suprafață 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 anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; construcțiile provizorii; depozitarea en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare 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.

CONDITII 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 construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,0 m de la alinierea clădirilor.
 - în fâșia non aedificandă 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 fațadă.
- 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 separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

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

- **M1b - Funcțiuni mixte - cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane**

Utilizări admise:

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

Utilizări admise cu condiționări:

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

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

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

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

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

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp

- să implice maximum 5 persoane

- să aibă acces public limitat (ocazional)

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Utilizări interzise:

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor: M1b

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: min. 5,0 metri, izolat: 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)
M1b 20 (P+5)	< 12.00 metri	P-P+2
	12,01 – 14,00	P+2
	14,01 – 24,00	P+3
	24,01 – 32,00	P+4
	32,01 – 37,00	P+5

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
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
invățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

Împrejmuiri:

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri din care un soclu opac de 0.80 și restul o parte transparentă (metalică sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației);
- gardurile spre limitele separate 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 = 60%, C.U.T. maxim = 0,80; |
| - Zona cu Funcțiuni Mixte | M2b: | P.O.T. maxim = 60%, 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 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.
- se vor asigura parcaje în limita parcelei;
- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte.

M1b

- 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 NP - 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.

Echinare edilitară:

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare, rețele ce vor fi amplasate în subteran cf. Legislației în vigoare.

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. 60 din 18.01.2022..
- Se vor evidenția în zona de studiu toate imobilele ce au alte funcțiuni decât cea de locuire.

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);

- amplasează panoul conform anexa 1 din Ordin nr.2701/30.12.2010 la teritoriul zonei tratate de P.U.Z.:

Etapa II Elaborării propunerilor

- 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);
- amplasează panoul 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. 60 din 18.01.2022. Achitat taxa de 384 lei, conform Chitanței nr. 1002131 din 03.03.2022.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 04.04.2022

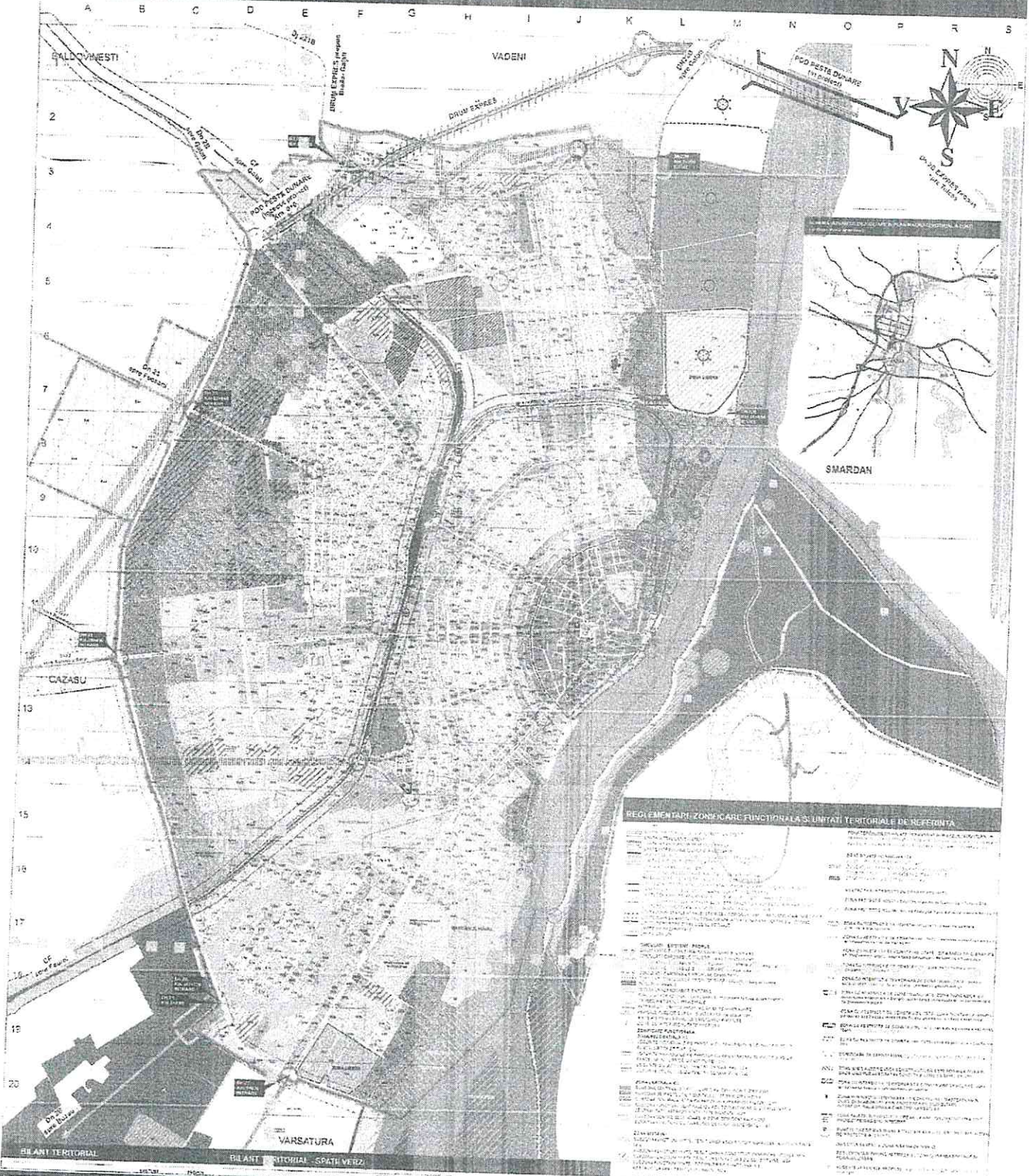
Arhitect-șef,
Corina Elena Anghelescu

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

-
- *1) Numele și prenumele solicitantului:
 - persoană fizică; sau
 - reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.
 - *2) Adresa solicitantului:
 - pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
 - pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.
 - *3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.
 - *4) Date de identificare ale imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.
 - *5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.
 - *) Se completează, după caz:
 - Primăria Municipiului București;
 - Primăria Municipiului
 - Primăria Orașului
 - Primăria Comunei
 - ***) Se completează, după caz:
 - Primarul general al municipiului București;
 - Primar.
 - ****) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

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

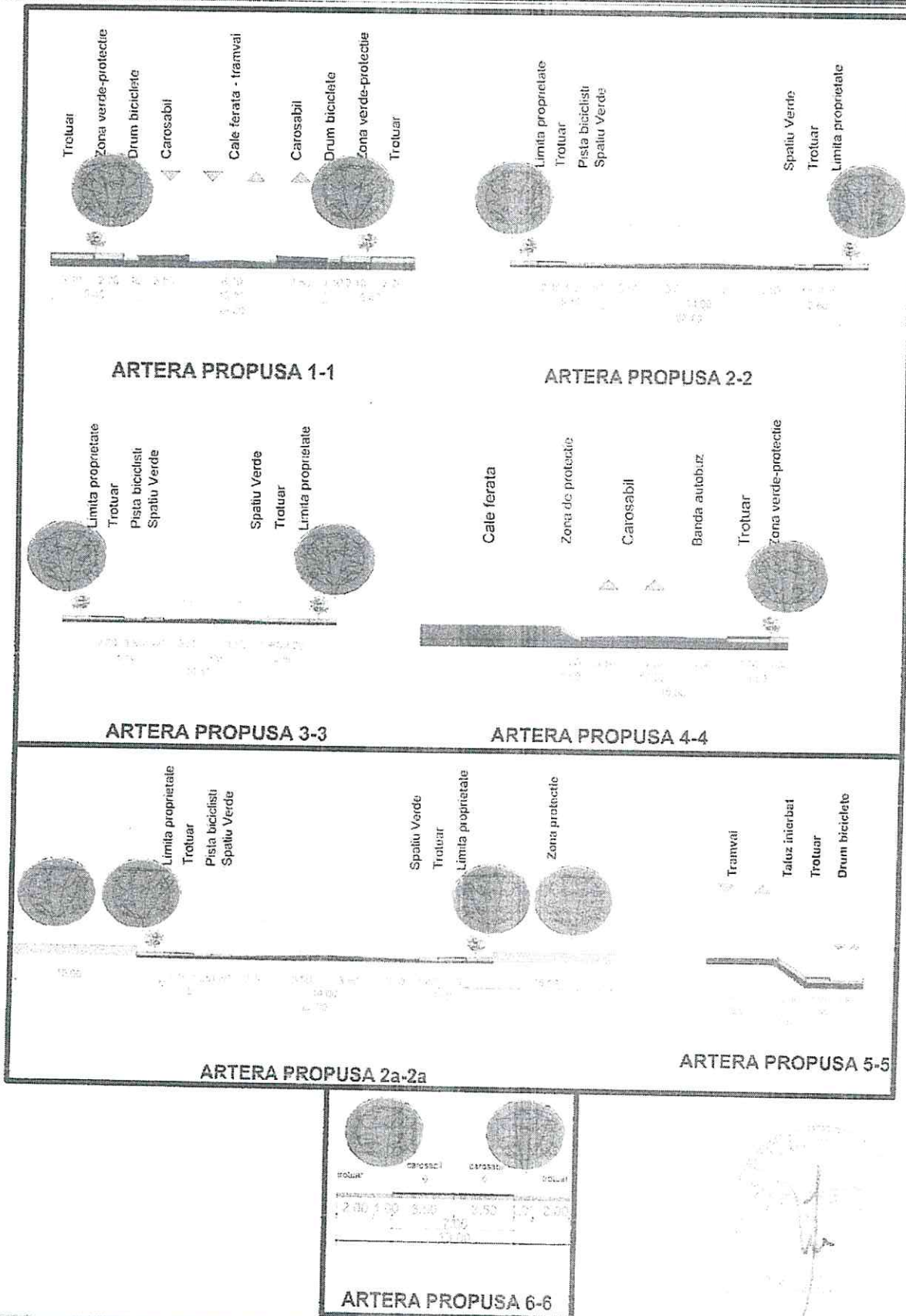
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL BRAILA



REGLEMENTARI, ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	
1. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
2. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
3. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
4. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
5. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
6. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
7. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
8. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
9. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
10. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
11. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
12. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
13. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
14. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
15. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
16. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
17. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
18. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
19. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...
20. ZONĂ DE ÎNCADRARE	...

Anexa Aviz de Oportunitate nr. 6 din 2022
 Conform C.U. nr. 60 din 18.01.2022
 Solicitant: ȘANDRU MARINEL ȘI ȘANDRU GICUȚA

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



[Handwritten signature]

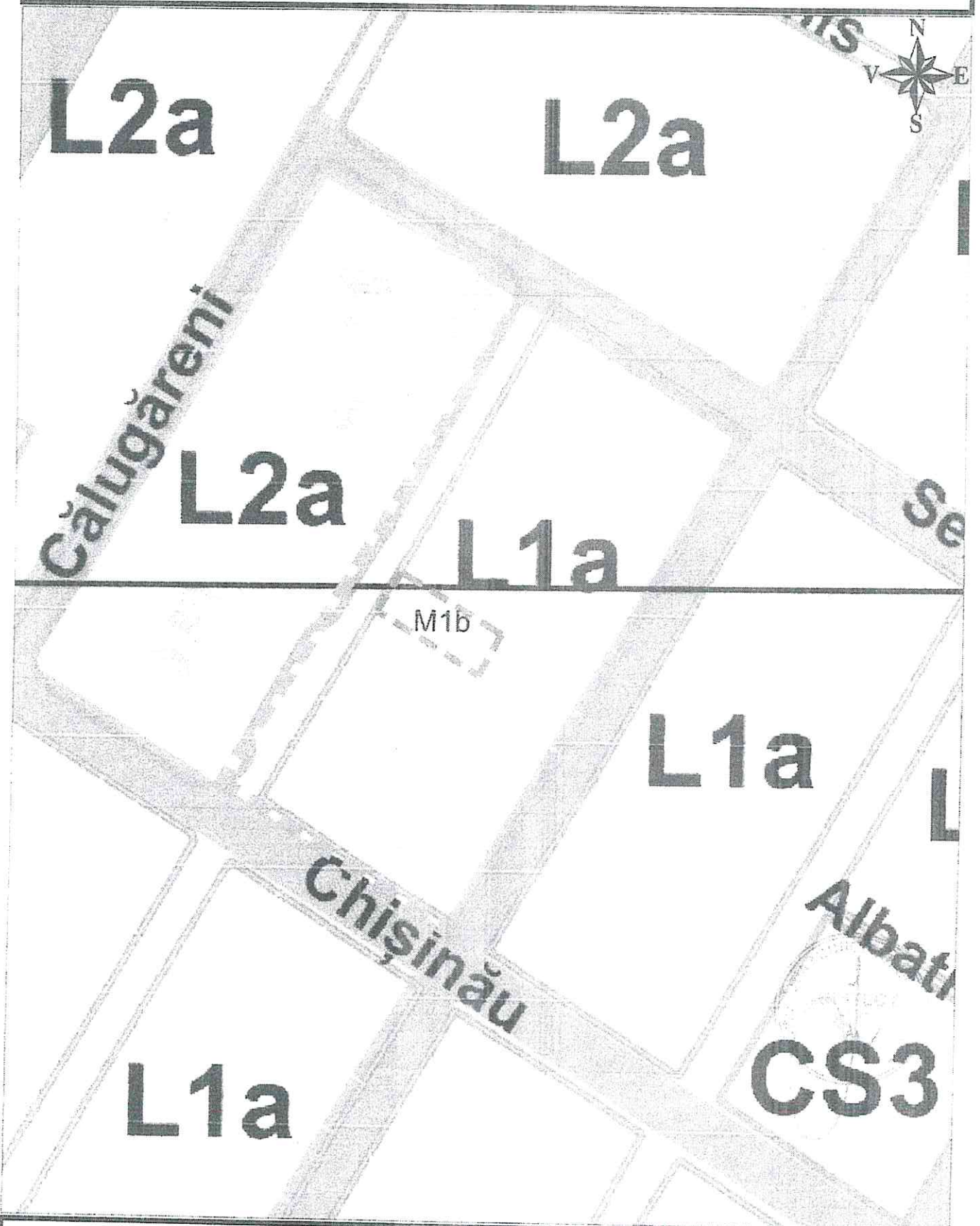
Plan de incadrare in zona ZONA DE STUDIU



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 6 din 2022
Conform C.U. nr. 60 din 18.01.2022
Solicitant: ȘANDRU MARINEL ȘI ȘANDRU GICUȚA

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

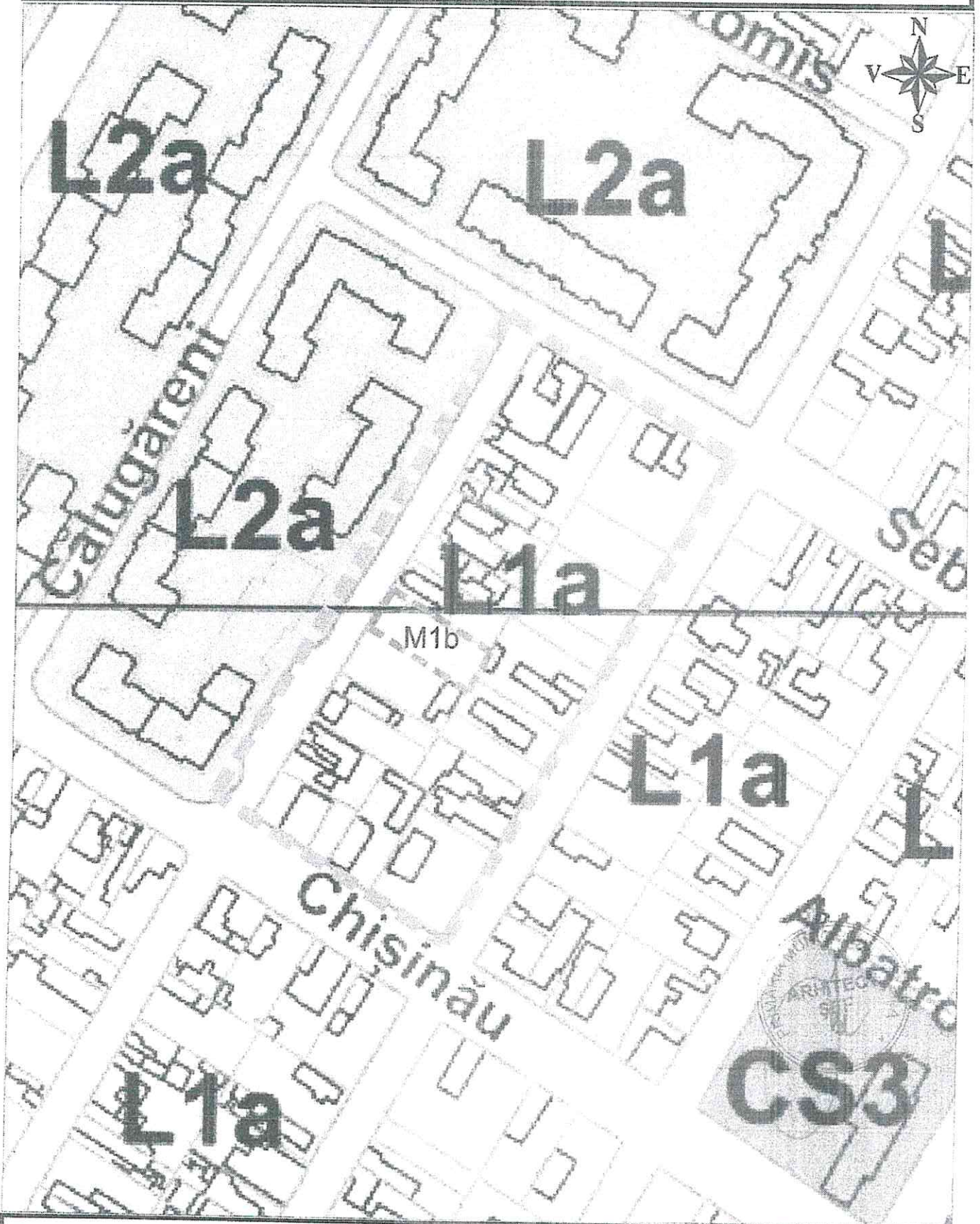
Plan de incadrare in zona
REGLEMENTARI CIRCULATII



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 6 din 2022
Conform C.U. nr. 60 din 18.01.2022
Solicitant: ȘANDRU MARINEL ȘI ȘANDRU GICUȚA

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

Plan de încadrare în
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRAILA",
conform etapa IV aprobată prin HCLM nr. 296/2014, în curs de avizare



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 6 din 2022
Conform C.U. nr. 60 din 18.01.2022
Solicitant: ȘANDRU MARINEL ȘI ȘANDRU GICUȚA

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

Plan de incadrare in PUG Municipiul Braila



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 6 din 2022
Conform C.U. nr. 60 din 18.01.2022
Solicitant: ȘANDRU MARINEL ȘI ȘANDRU GICUȚA



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 11390 din 19.08.2022

Ca urmare a cererii adresate de ȘANDRU MARINEL și ȘANDRU GICUȚA, cu domiciliul în jud. Brăila, mun. Brăila, str. G-ral David Praporgescu, nr. 70, înregistrată la APM Brăila cu nr. 10207 din 19.07.2022, în baza:

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

ca urmare a:

- consultării autorităților publice în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit Brăila din data de 04.08.2022,
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3, pct. a 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) - "Schimbare de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP)",

amplasament jud. Brăila, mun. Brăila, str. General Praporgescu, nr. 111 Lot 1/1 + Lot 1/2, CF 97674
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:
 - ✓ Elaborarea planului a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr. 60/18.01.2022 emis de Primăria Municipiului Brăila;
 - ✓ Amplasamentul care a generat PUZ, situat în intravilanul municipiului Brăila, în zona rezidențială, cu funcțiunea dominantă de locuire, are o suprafață totală de 445 mp, folosința actuală fiind de curți – construcții. Perimetrul ce face obiectul planului se află în zona de vest a municipiului Brăila, în U.T.R. 4 – LMu - Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban, conform P.U.G. Brăila aprobat. Vecinătățile terenului sunt: la N – teren proprietate privată, la E – teren proprietate privată, la S – teren proprietate privată, la V – str. General Praporgescu.



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. 11390 din 19.08.2022

1 din 4

Vizat spre neschimbare.
Semnătura.....

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

✓ Bilanțul teritorial pentru amplasamentul care a generat PUZ:

Suprafață parcelă ce a generat PUZ – 445,00 mp	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construcție existentă - anexă gospodărească (garaj)	172,00	38,70	-	-
Suprafață construcție existentă – schimbare de destinație (service auto și analize tehnice ITP)	-	-	172,00	38,70
Suprafață spațiu verde amenajat în incintă	108,00	24,30	108,00	24,30
Suprafață căi de comunicații (circulații auto, pietonale)	165,00	37,00	165,00	37,00
TOTAL teren ce a generat PUZ	445,00	100	445,00	100

Indicatori urbanistici existenți și propuși pentru terenul ce a generat PUZ:

POT = 38,65%; CUT = 0.38

- ✓ Pe amplasamentul care a generat PUZ se prevede schimbarea destinației clădirii existente, cu suprafață totală de 172 mp, din anexă gospodărească (garaj), în spațiu pentru service auto și analize tehnice (ITP);
- ✓ În ceea ce privește modernizarea circulației, se vor realiza accese pietonale/auto și 2 locuri de parcare în incinta terenului ce a generat PUZ;
- ✓ Terenul rămas liber va fi amenajat ca spațiu verde, în procent de 24,30%;
- ✓ Asigurarea utilităților – zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu gaze natural, rețea de telecomunicații și internet; pe amplasamentul studiat se va face bransarea la rețelele existente de apă, canalizare, energie electrică, gaze natural și de telecomunicații și internet. Apele pluviale se vor direcționa către spațiile verzi de pe amplasament. Deșeurile se vor depozita selectiv în europubele amplasate în spațiu special amenajat și vor fi preluate de operatori autorizați.
- Planul creează cadrul pentru proiectul vizând schimbarea destinației clădirii existente, cu suprafață totală de 172 mp, din anexă gospodărească (garaj), în spațiu pentru service auto și analize tehnice (ITP), precum și amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcări, amenajare spații verzi, împrejmuire teren;
- Implementarea planului nu implică folosirea unor terenuri în mod intensiv sau afectarea unor arii naturale protejate sau altor zone cu statut de protecție;
- Nu au fost identificate efecte transfrontieră sau alte planuri/programe/proiecte/activități ce ar putea determina un impact cumulativ semnificativ asupra mediului;
- Planul nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, iar procedura de evaluare adecvată nu a fost demarată deoarece planul nu se propune în perimetrul sau vecinătatea unor asemenea zone; terenul este situat în intravilanul mun. Brăila și are folosința de teren curți-construcții;
- S-au analizat criteriile pentru determinarea efectelor potențiale semnificative asupra mediului prevăzute de Anexa nr. 1 din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și s-a parcurs etapa de încadrare în cadrul procedurii de evaluare de mediu în ședința CSC din data de 04.08.2022;



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. 11390 din 19.08.2022

3 din 4

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....*[Signature]*

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

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRĂRII :

SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ (GARAJ)
ÎN SPAȚIU SERVICE AUTO ȘI ANALIZE TEHNICE (ITP)

AMPLASAMENT:

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GENERAL PRAPORGESCU, NR. 111,
LOT 1/1 + LOT 1/2 – NR. CAD. 97674

FAZA:

PROIECT URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

BENEFICIAR:

ȘANDRU MARINEL ȘI ȘANDRU GICUȚA

DATA:

IULIE

PROIECT NR:

9 / 2022

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 - ZONIFICARE	1:1000
U 2.1	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	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 :

SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ (GARAJ)
ÎN SPAȚIU SERVICE AUTO ȘI ANALIZE TEHNICE (ITP)

AMPLASAMENT :

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GENERAL PRAPORGESCU, NR. 111,
LOT 1/1 + LOT 1/2 – NR. CAD. 97674

BENEFICIAR :

ȘANDRU MARINEL ȘI ȘANDRU GICUȚA

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. 60 / 18.01.2022, eliberat de Primăria Municipiului Brăila pentru realizarea investiției "SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ (GARAJ) ÎN SPAȚIU SERVICE AUTO ȘI ANALIZE TEHNICE (ITP)" în intravilanul Mun. Brăila, Str. General Praporgescu, Nr. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 și se întocmește la solicitarea beneficiarului.

S-a solicitat și s-a obținut avizul de oportunitate nr. 6 din 2022 emis de Primăria Municipiului Brăila (atașat la prezenta documentație P.U.Z.).

Zona studiată prin P.U.Z., situată în intravilanul Mun. Brăila, Jud. Brăila are o suprafață de 21 000 mp iar terenul ce a generat P.U.Z. are o suprafață de 445 mp.

Pe acest teren se propune SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ (GARAJ) ÎN SPAȚIU SERVICE AUTO ȘI ANALIZE TEHNICE (ITP). Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului și solicitării Certificatul de Urbanism nr. 60 / 18.01.2022, eliberat de Primăria Municipiului Brăila. În momentul de față, imobilul cu următoarea adresă: Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. General Praporgescu, Nr. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 – Nr. Cad. 97674, este proprietate privată, curți-construcții.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

- Schimbarea de destinație din anexă gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP);
- schimbarea funcțională din LMu (Locuințe individuale cu regim redus de înălțime) în M1b (Funcțiuni mixte – cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane)
- 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 vest a sitului, prin intermediul străzii General Praporgescu.

1.4. SURSE DOCUMENTARE :

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

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea vestică a Mun. Brăila, adresa fiind: Str. General Praporgescu, Nr. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 – Nr. Cad. 97674;

Zona de studiu se încadrează în U.T.R. 4 – LMu - SUBZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI DE TIP URBAN , conform P.U.G. Brăila aprobat;

Proprietarul amplasamentului (amplasamentului ce generează P.U.Z.) propune schimbarea de destinație din anexa gospodărească(garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP) pe o

suprafață totală de 172 mp, prin aceasta urmărindu-se exploatarea potențialului de dezvoltare a zonei.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Investiția propusă 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 studiată prin P.U.Z. este situată în partea sud-vestică a Mun. Brăila, zona se află în apropierea unei artere importante a Brăilei, și anume Sos. Buzăului. Zona de studiu are o suprafață de 21 000 mp și este delimitată astfel:

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATAȚI	STR. SEBEȘULUI	STR. CHIȘINĂU	STR. GEORGE ENESCU	STR. GENERAL PRAPORGESCU

Amplasamentul studiat pentru obiectivul privind "SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ (GARAJ) ÎN SPAȚIU SERVICE AUTO ȘI ANALIZE TEHNICE (ITP)" se situează în intravilanul Mun. Brăila, Str. General Praporgescu, Nr. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2, Jud. Brăila, în partea centrală a zonei de studiu.

Accesul pe amplasamentul se face prin partea de vest, prin Str. General Praporgescu.

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
VECINATAȚI	MOISE MARIA	NIȚULESCU MARIA	TANASE MARIUS	STR. GENERAL PRAPORGESCU
NR. CAD.	-	87984	15828	-

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 înconjurător se axează în principal pe str. Chișinău, aceasta delimitând amplasamentul studiat la sud.

Principalele aspect critice privind desfășurarea circulației rutiere, în cadrul zonei studiate sunt:

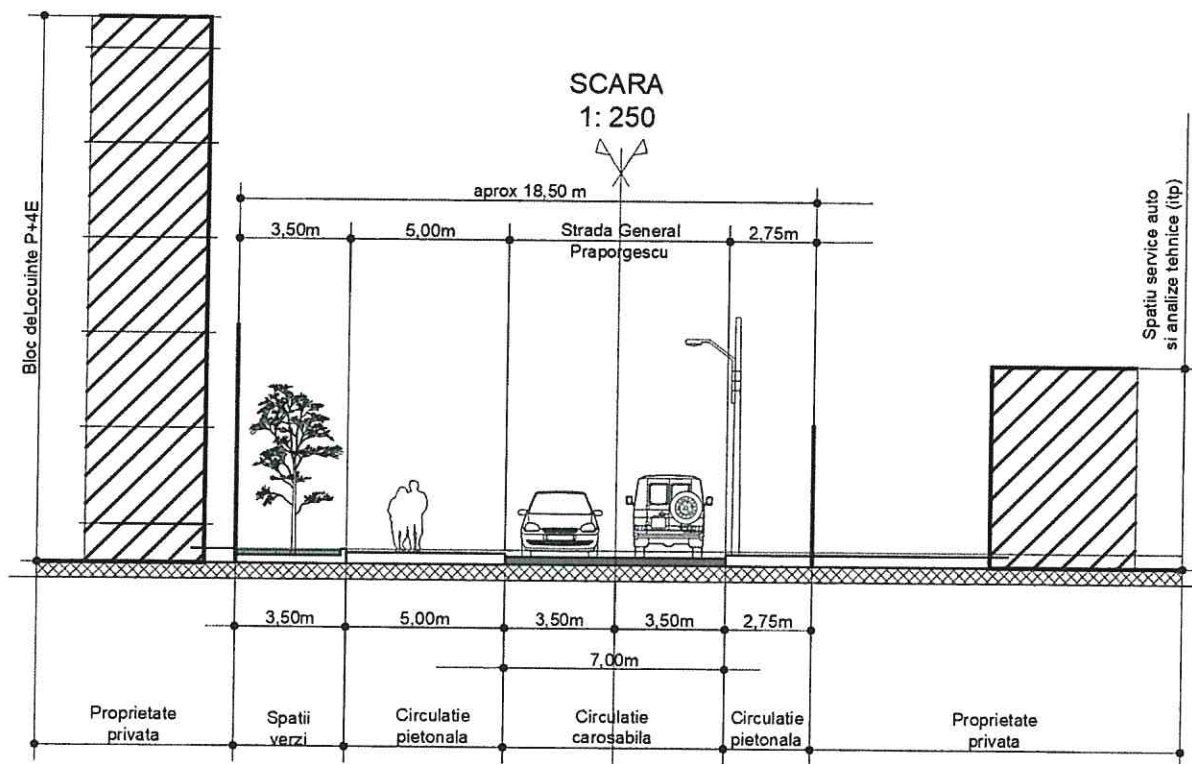
- Zona dispune de o circulație rutiera ce se desfășoară în condiții bune;

2.5.2. CARACTERISTICI TEHNICE ALE TRAMEI STRADALE

Rețeaua stradală a zonei studiate este alcătuită din:

- Nord - **Str. Sebeșului** – profil de 17,00 m din care 7,00 m circulație carosabilă cu îmbrăcăminte asfaltică, 5,00 m circulație pietonală cu spațiu verde stânga-dreapta;
- Sud - **Str. Chișinău** – profil de 20,00 m din care 7,00 m circulație carosabilă cu îmbrăcăminte asfaltică, 4,00 m spațiu verde stânga-dreapta și 2,50 m spațiu pietonal stânga-dreapta cu îmbrăcăminte de beton;
- Est - **Str. George Enescu** – profil de 12,00m din care 7,00 m circulație carosabilă cu îmbrăcăminte asfaltică, 2,00 m spațiu verde stânga-dreapta și 0,50 m spațiu pietonal stânga-dreapta cu îmbrăcăminte de beton, în anumite zone spațiu verde este eliminat transformând spațiul pietonal de 2,50 m;
- Vest – **Str. General Praporgescu** – profil de 18,25 m din care 7,00 m circulație carosabilă cu îmbrăcăminte asfaltică, pe partea dreapta 2,75 m spațiu pietonal și pe partea stânga spațiu verde de 3,50 m spațiu verde cu 5,00 m spațiu pietonal / parcări auto.

În fața amplasamentului ce face obiectul P.U.Z. profilul străzii General Praporgescu este următorul :



2.5.3. TRANSPORT ÎN COMUN

Transportul în comun se desfășoară pe str. Chișinău operat de BRAICAR S.A.

2.5.4. PARCARI

Zona studiată dispune de locuri de parcare în zona locuințelor colective.

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 funcțiunile 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 10.5% din totalul zonei de studiu.

Pe terenul ce are obiect P.U.Z. se identifică 1 corp ce se propune a se schimba destinația din anexa gospodărească (garaj) în spațiu service auto și analize tehnice (ITP) cu o suprafață de 172 mp, gradul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 38,70% și coeficientul de ocupare (C.U.T.) este de 0.38.

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. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

În zona studiată precum și în vecinătăți nu există riscuri naturale.

2.6.7. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Lipsa spațiului de parcare pe Str. Chișinău;

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, în vederea rezolvării problemelor de circulație și de echipare edilitara nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentația a parcurs procedura privind dezbaterea și 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 și 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

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale existente sau propuse cu regim P - P+2E de înălțime, majoritar parter, cu caracter rural sau urban.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea de sud, Mun. Brăila, Str. General Praporgescu, Nr. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 – Nr. Cad. 97674;

Zona de studiu se încadrează în U.T.R. 4 – LMu - ZONA LOCUINTELOR PREDOMINAT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN, conform P.U.G. Brăila aprobat;

INDICI URBANISTICI – U.T.R. 4	
P.O.T. max.	C.U.T. max.
50.00 %	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
- accesuri 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 4 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, ȘANDRU MARINEL ȘI ȘANDRU GICUȚA, s-a întocmit proiectul PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ (GARAJ) ÎN SPAȚIU SERVICE AUTO ȘI ANALIZE TEHNICE (ITP)”, în Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. General Praporgescu, Nr. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 – Nr. Cad. 97674, terenul aparținând beneficiarilor, cu folosința actuala de curți-construcții.

Funcțiunile din zona studiată se vor menține, excepție făcând terenul ce se propune investiția, acesta transformându-se în teren cu funcțiuni mixte.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. are o suprafața de 445 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 - M1b** – Funcțiuni mixte – cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane;

În cadrul acestei subzone (**M1b**), se propune investiția solicitată de către beneficiar;

L – ZONA REZIDENTIALA

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

T – ZONA TRANSPORTURI

- 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;

BILANT TERITORIAL

BILANT COMPARATIV ZONA DE STUDIU					BILANT COMPARATIV TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS		DESTINATII	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%		m ²	%	m ²	%
L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME IN TESUT URBAN CONSTITUIT ORDONAT	11 176 m ²	53,20 %	10 731 m ²	51,10 %	CONSTRUCTIE EXISTENTA ANEXA GOSPODAREASCA GARAJ	172 m ²	38,65 %	-	-
M1b - FUNCTIUNI MIXTE - CU ACCESIBILITATE MEDIE SI REPREZENTATIVITATE LOCALA IN INTERIORUL INSULELOR URBANE	-	-	445 m ²	2,10 %	SCHIMBARE DE DESTINATIE	-	-	172 m ²	38,65 %
					SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)			108 m ²	24,25 %
T1a - CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)	9 824 m ²	46,80 %	9 824 m ²	46,80 %	CAI DE COMUNICATII (Auto si Pietonala)	165 m ²	37,10 %	165 m ²	37,10 %
ZONA DE STUDIU	21 000 m ²	100 %	21 000 m ²	100 %	TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	445 m ²	100 %	445 m ²	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 - 445 m ²			
							CRT.	EXISTENT	CRT.	PROPUS
UTR 4			L1a	M1b	L1a	M1b	Sc	172,00 m ²	Sc	172,00 m ²
POT_{max}	50%	POT_{max}	60%	60%	P+2	P+5	Sd	172,00 m ²	Sd	172,00 m ²
CUT_{max}	0,65	CUT_{max}	0,80	0,80			POT	38,65 %	POT	38,65 %
							CUT	0,38	CUT	0,38

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu apa.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă.

Soluția 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 rețea de canalizare.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă.

Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi ale fiecărui lot.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu energie electrică.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă.

3.6.4. ALIMENTAREA CU GAZ

Zona de studiu dispune de rețea de gaz metan de joasă presiune.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă.

3.6.5. TELECOMUNICATII

Zona de studiu dispune de rețea de telecomunicații și internet.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă.

3.6.6. GOSPODARIE COMUNALA

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Din punct de vedere al funcționării și al activităților ce se desfășoară în zona studiată nu rezultă elemente care să modifice factorii de mediu.

Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi.

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

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

Se vor reface plantațiile de aliniament în zonele unde este necesară această intervenție.

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 si legislația in 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 in faza P.U.Z. presupune elaborarea in continuare de documentații pentru obținerea autorizației de construire si de execuție.

Prin investiția propusa 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 LOCALITATE

U 0.1

SCARA
1: 50 000



LEGENDA - LEGEND

	Limita lot ce a generat P.U.Z.
	Limita zona de studiu

LEGENDA
LIMITE



LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z.



LIMITA ZONA DE STUDIU



SRL

BENEFICIAR

ȘANDRU MARINEL și ȘANDRU GICUȚA

TITLU PROIECT

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)

NR. PR.
9
2022

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

MUN. BRAILA, STR. GENERAL PRAPORGESCU, NR. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 - NRC 97674

FAZA
PUZ

TITLU PLANSĂ

PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE

NR. PL.
U 0.1

SOFTWARE LICENTIIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

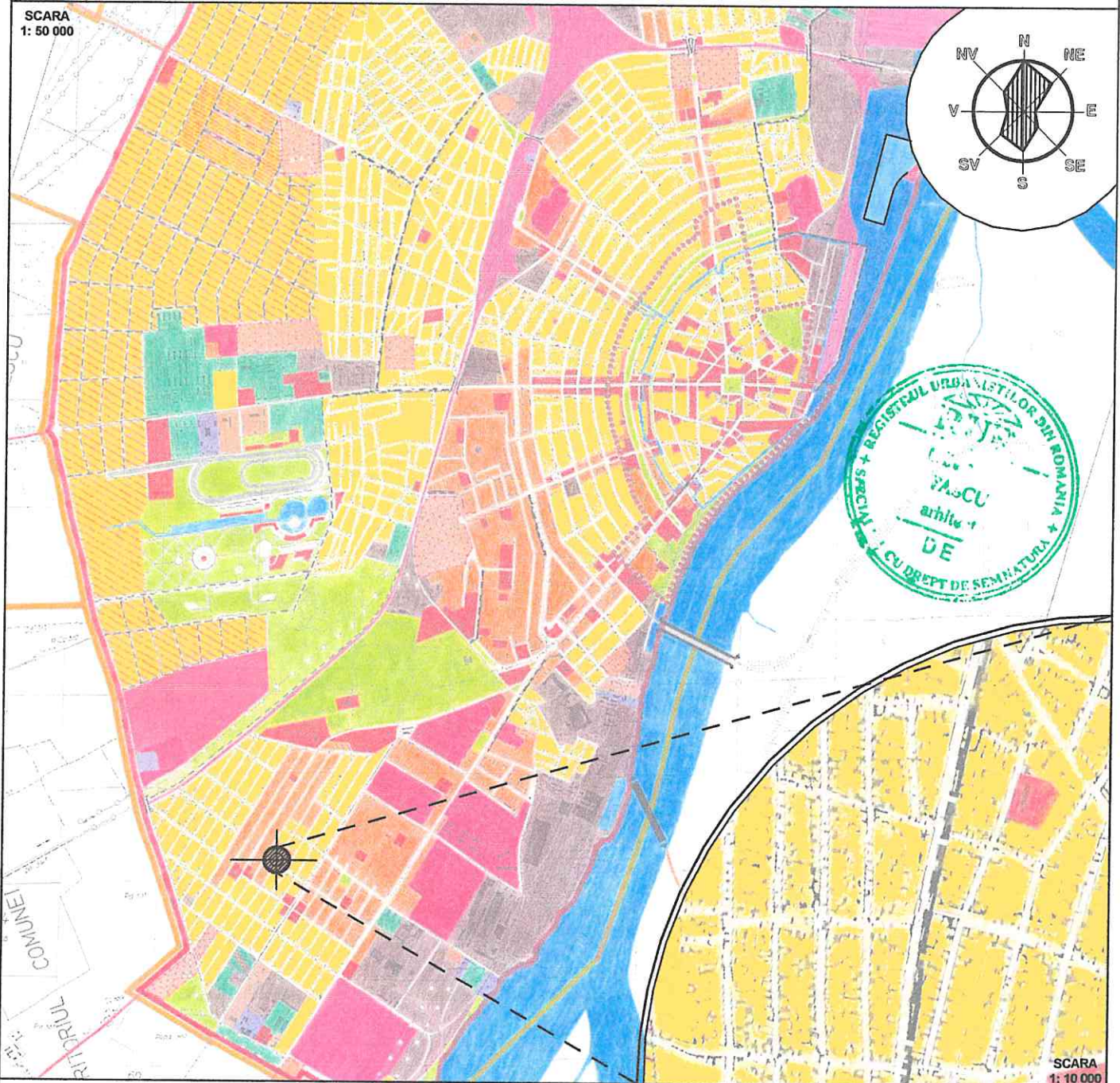
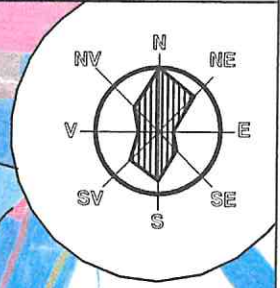
SCARA
1: 10 000

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

LIMITE



LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z.



LIMITA ZONA DE STUDIU

IMBACIU ARCHITECTURA SRL

IMBACIU

arhitectura

BENEFICIAR
ŞANDRU MARINEL si ŞANDRU GICUŢA

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

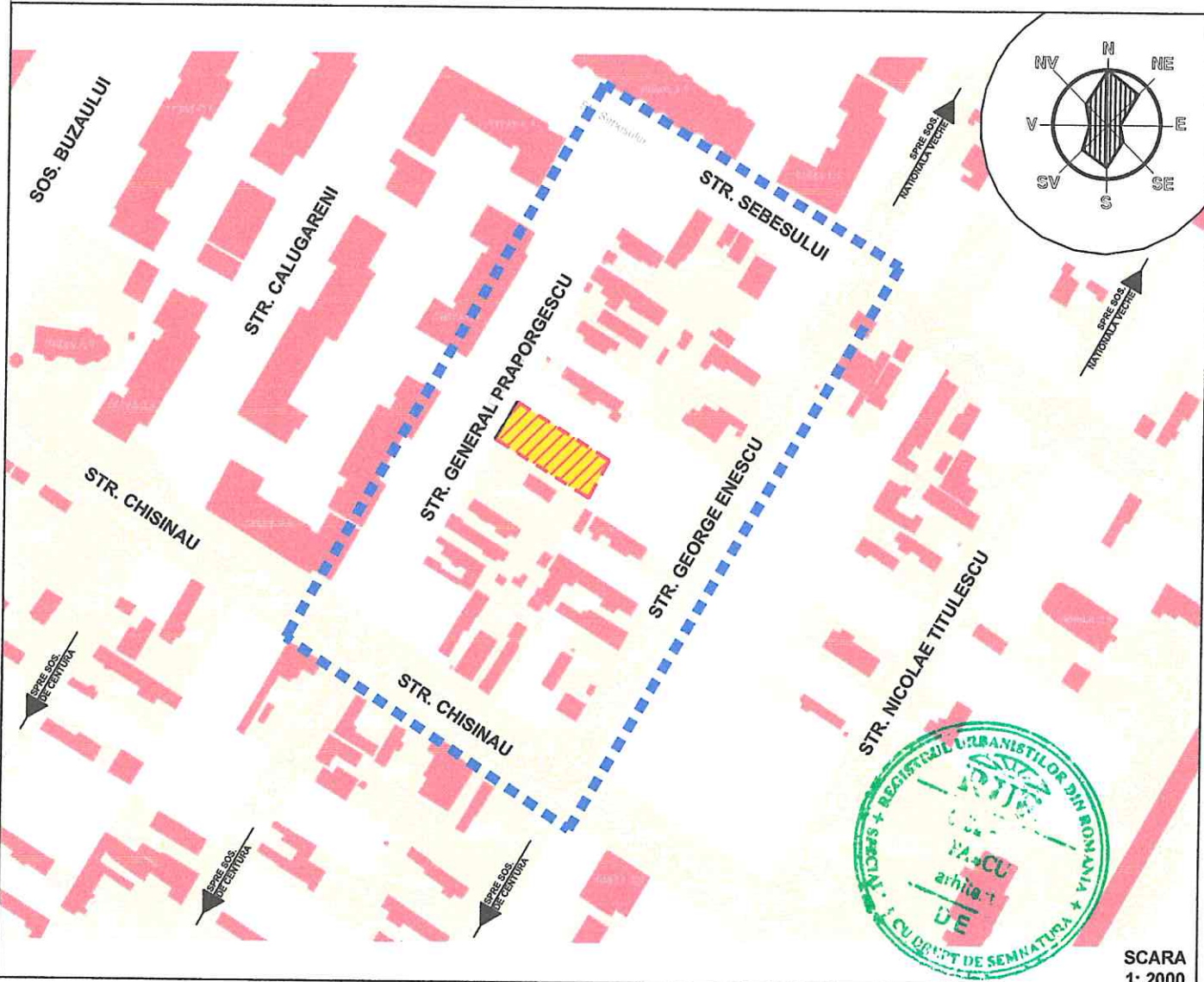
TITLU PROIECT SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)	NR. PR. 9 2022
MUN. BRAILA, STR. GENERAL PRAPORGESCU, NR. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 - NRC 97674	FAZA PUZ
TITLU PLANSA PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. APROBAT - MUNICIPIUL BRAILA	NR. PL. U 0.2

SOFTWARE LICENTIIAT: PROGCAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

U 0.3



SCARA
1: 2000

LEGENDA

LIMITE



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. 4	CRT.	L1a	CRT.	M1b
POT _{max}	50,00 %	POT _{max}	60,00 %	POT _{max}	60,00 %
CUT _{max}	0,65	CUT _{max}	0,80	CUT _{max}	0,80

OMBACIU
arhitectura

SRL

BENEFICIAR

ȘANDRU MARINEL și ȘANDRU GICUȚA

TITLU PROIECT

SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA
GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE
AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)

NR. PR.
9
2022

FAZA
PUZ

MUN. BRAILA, STR. GENERAL PRAPORGESCU, NR. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2
- NRC 97674

TITLU PLANSĂ

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

NR. PL.
U 0.3

SPECIFICATIE	SEMNTATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:2000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	MIHAELA STEFANESCU	IUNIE 2022

SOFTWARE LICENTIIAT

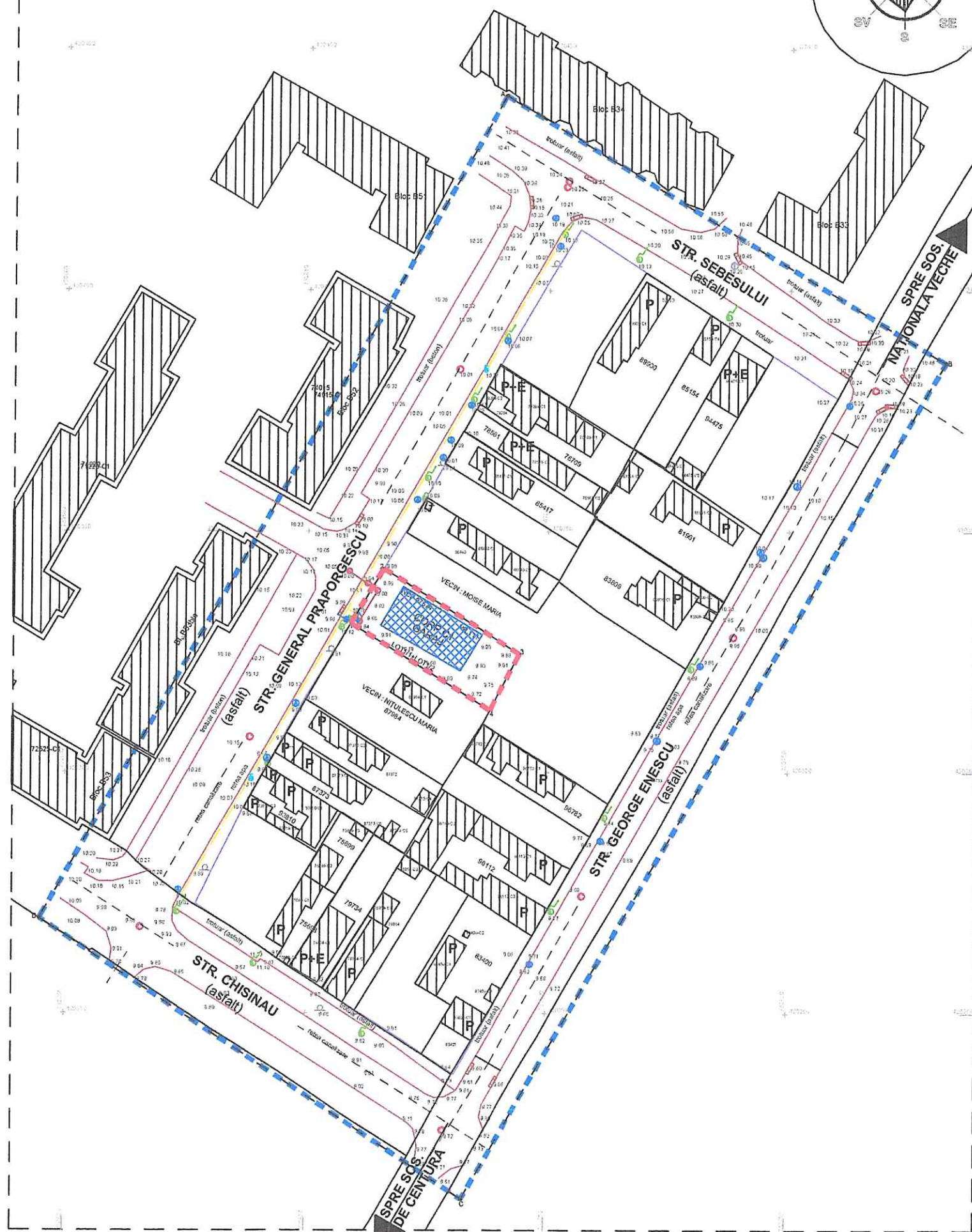
PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

PLAN URBANISTIC ZONAL

SITUATIA EXISTENTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI

- RIDICARE TOPOGRAFICA -

U 1.1



LEGENDA

LIMITE

	LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z.		LIMITA ZONA DE STUDIU
--	--------------------------------	--	-----------------------

LEGENDA RIDICARE TOPOGRAFICA

	CONSTRUCTII EXISTENTE	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
ŞANDRU MARINEL si ŞANDRU GICUŢA

TITLU PROIECT
SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)

MUN. BRAILA, STR. GENERAL PRAPORGESCU, NR. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 - NRC 97674

TITLU PLANSA
SITUATIA EXISTENTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI RIDICARE TOPOGRAFICA

NR. PR.
9
2022

FAZA
PUZ

NR. PL.
U 1.1

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

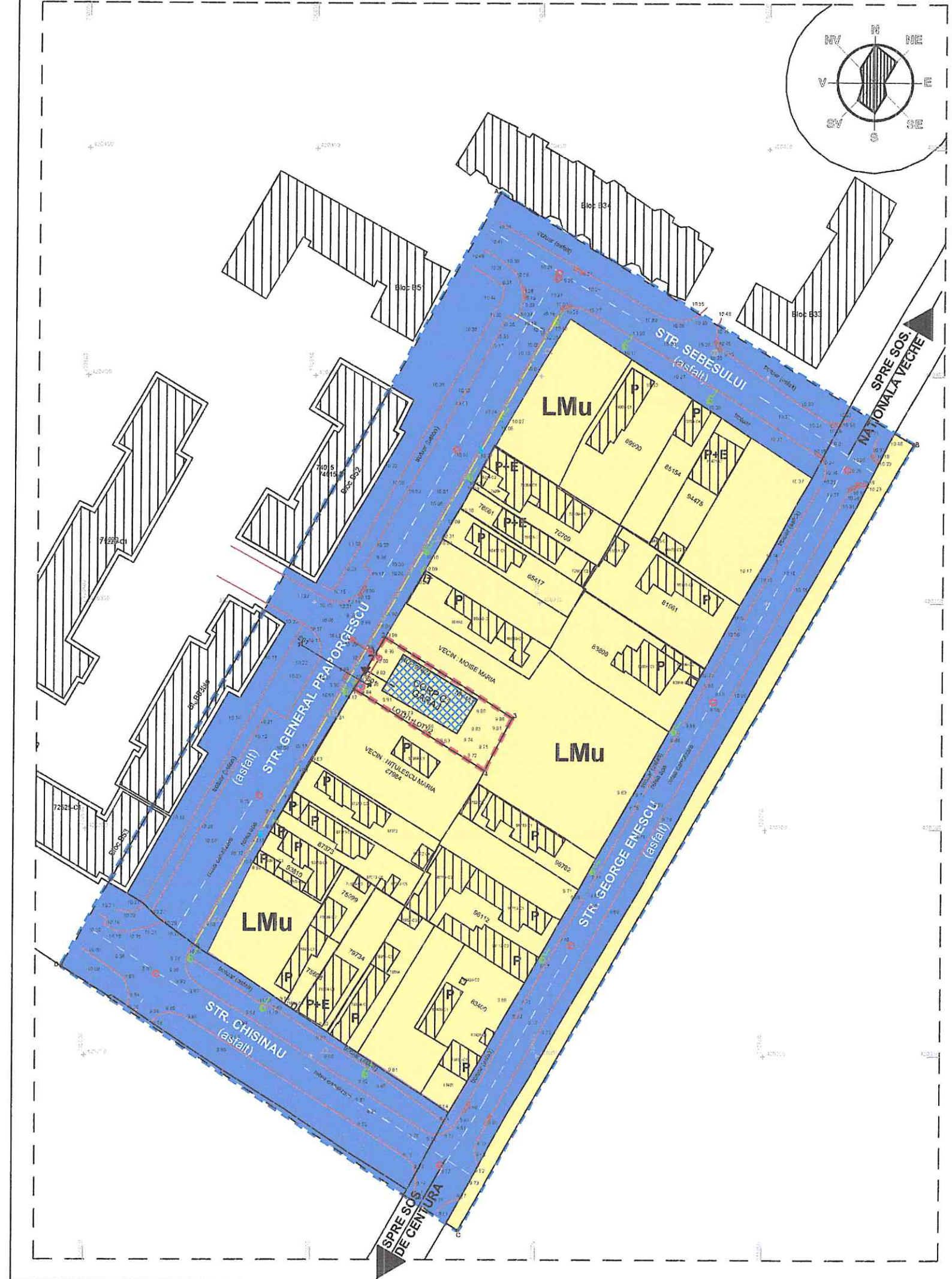
SOFTWARE LICENTIIAT

PROGCAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

PLAN URBANISTIC ZONAL

SITUATIA EXISTENTA - ZONIFICARE

U 1.2



LEGENDA

LIMITE

	LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z.		LIMITA ZONA DE STUDIU
	LIMITE CADASTRALE		

FUNCTIUNI

	LMu SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN		CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)
	CONSTRUCTII EXISTENTE		ACCES / IESIRE - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

NOTA:

- STAREA STRAZILOR DIN INTERIORUL ZONEI DE STUDIU ESTE UNA FOARTE BUNA, TOATE STRAZILE FIIND ASFALTATE;
- FONDUL CONSTRUIT SE PREZINTA INTR-O STARE MEDIOCRA, MAJORITATEA CONSTRUCTIILOR FIIND CONSTRUCTII VECHI DAR ESTETIC INGRIJITE.

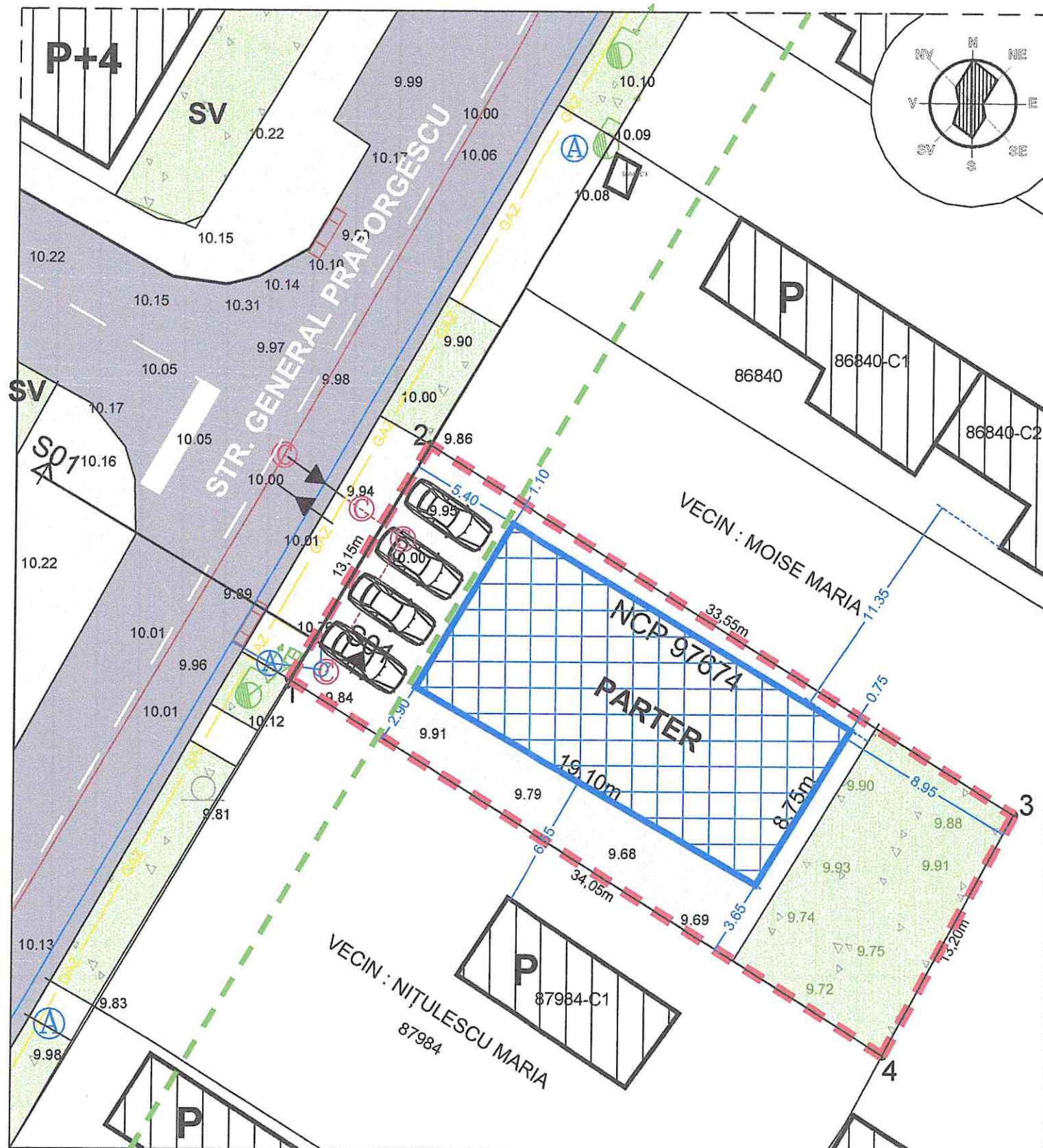


SRL			BENEFICIAR ŞANDRU MARINEL si ŞANDRU GICUŢA	
SPECIFICATIE			TITLU PROIECT SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)	
SEF PROIECT ARH. MIHAELA PASCU			NR. PR. 9 2022	
PROIECTAT URB. MARIUS BACIU			FAZA PUZ	
DESENAT MIHAELA STEFANESCU			NR. PL. U 1.2	
SCARA 1:1000			MUN. BRAILA, STR. GENERAL PRAPORGESCU, NR. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 - NRC 97674	
DATA Iunie 2022			TITLU PLANSA SITUATIA EXISTENTA - ZONIFICARE	

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE - DETALIERE SI PROFIL STRADAL

U 2.2



LEGENDA

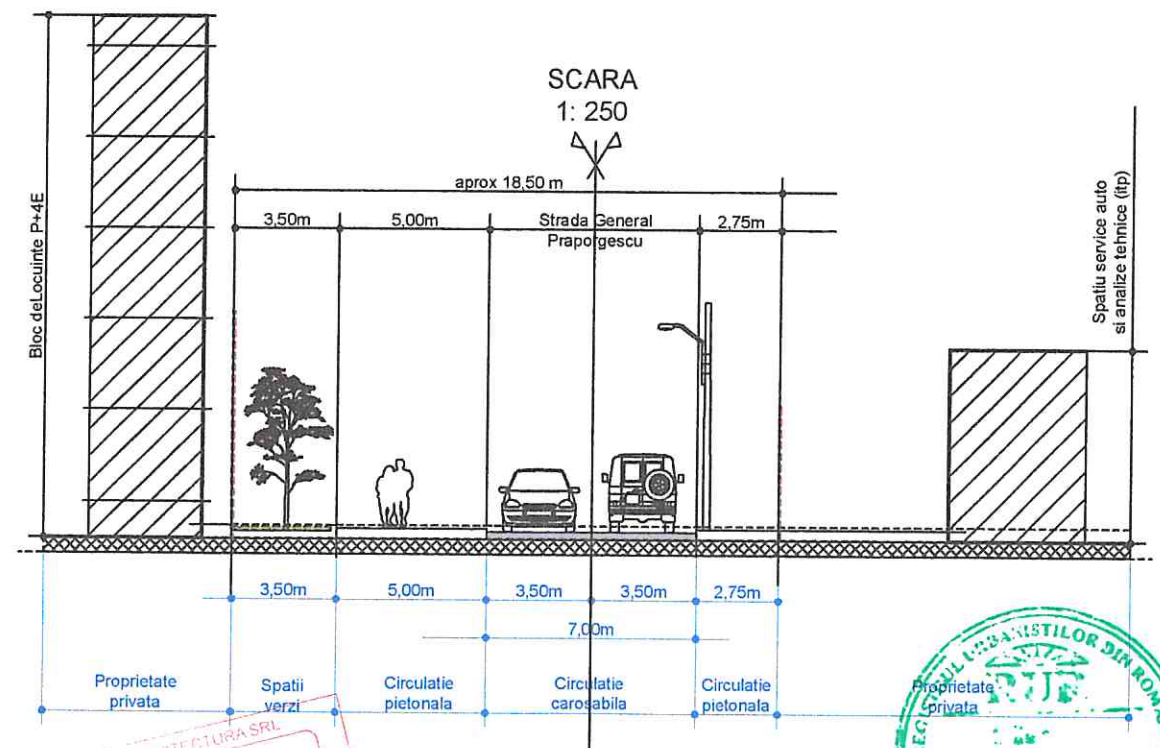
LIMITE

	LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z.		LIMITA ZONA DE STUDIU
	LIMITE CADASTRALE		RETRAGERI DE ALINIAMENT

FUNCTIUNI

	CONSTRUCTIE EXISTENTA CE FACE OBIECTIVUL P.U.Z.		CONSTRUCTII EXISTENTE
	CIRCULATII PIETONALE		CIRCULATII AUTO
	SPATII VERZI		ACCES / IESIRE - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

PROFIL STRADAL - S01



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

DESTINATII	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
CONSTRUCTIE EXISTENTA ANEXA GOSPODAREASCA GARAJ	172,00 m ²	38,65 %	-	-
SCHIMBARE DE DESTINATIE	-	-	172,00 m ²	38,65 %
SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)	-	-	108,00 m ²	24,25 %
SPATIU VERDE	108,00 m ²	24,25 %	108,00 m ²	24,25 %
CAI DE COMUNICATII (circulatii auto si trotuare pietonale)	165,00 m ²	37,10 %	165,00 m ²	37,10 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	445 m ²	100 %	445 m ²	100 %

OMBACIU
arhitectura

SRL

BENEFICIAR
ȘANDRU MARINEL și ȘANDRU GIGUTA

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARB. MIHAELA PASCU	1:250
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	MIHAELA STEFANESCU	Iunie 2022

TITLU PROIECT
SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)

NR. PR.
9
2022

MUN. BRAILA, STR. GENERAL PRAPORGESCU, NR. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 - NRC 97674

FAZA
PUZ

TITLU PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIERE SI PROFIL STRADAL

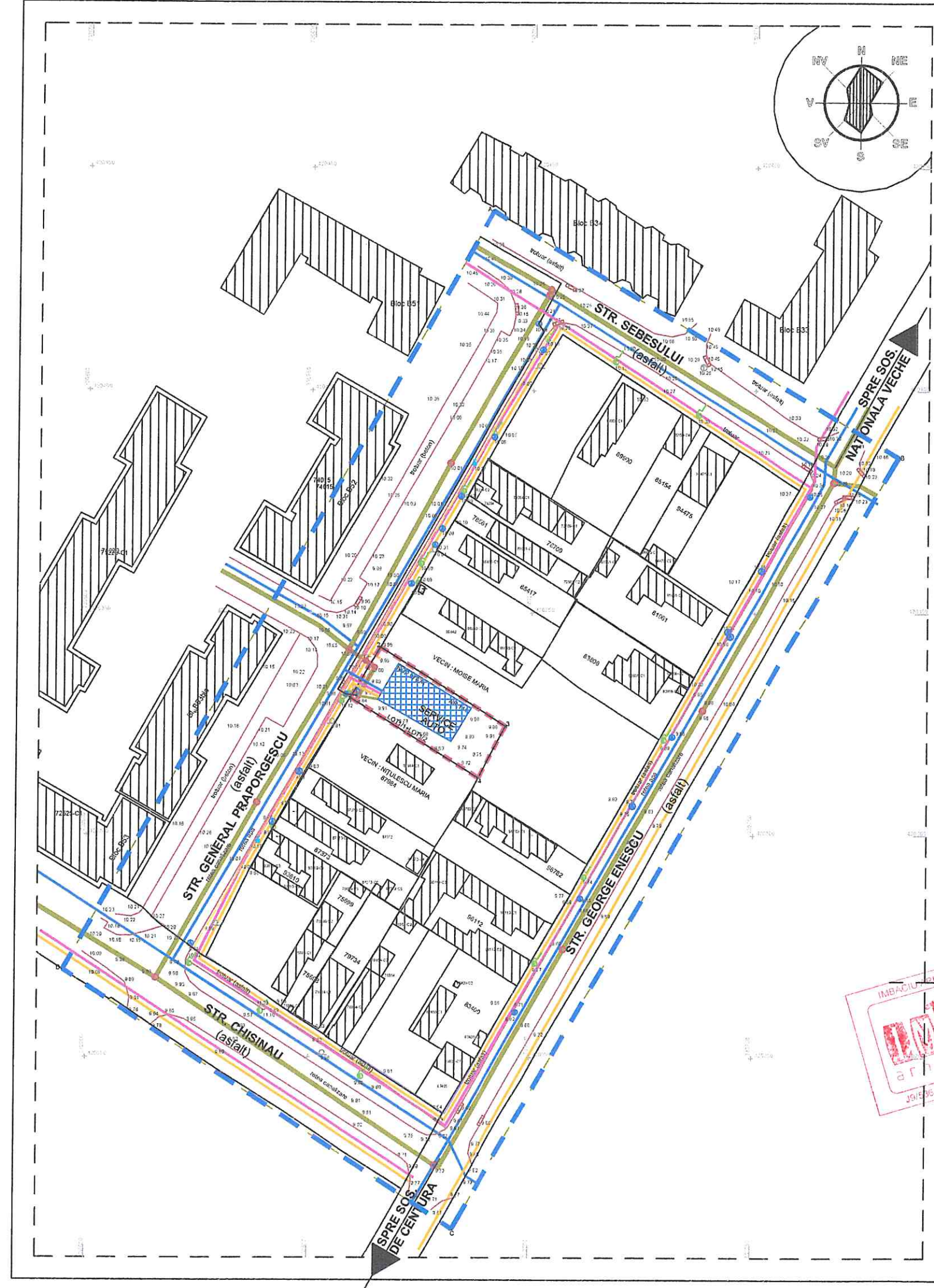
NR. PL.
U 2.2

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

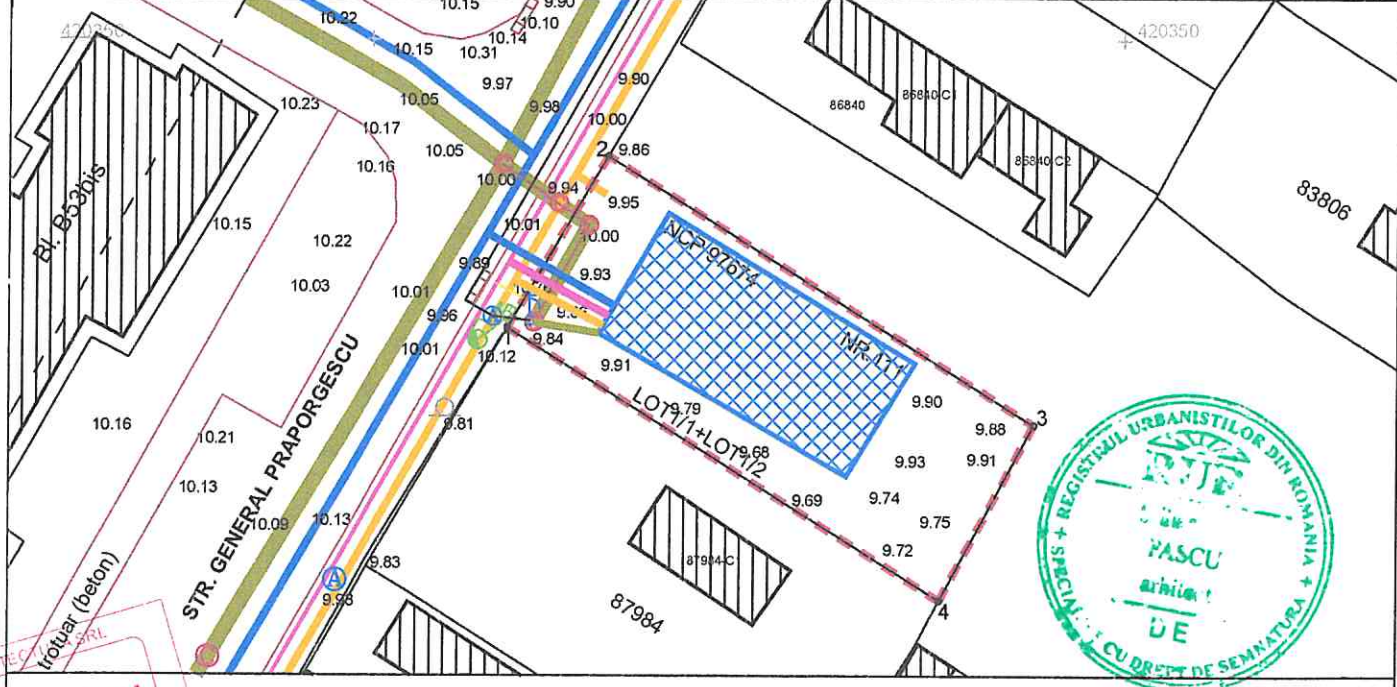
U 3



LEGENDA

LIMITE			
	LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z.		LIMITA ZONA DE STUDIU
FUNCTIUNI			
	CONSTRUCTIE EXISTENTA CE FACE OBIECTIVUL P.U.Z.		CONSTRUCTII EXISTENTE
	LIMITE CADASTRALE		
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

DETALIU TEREN CE A GENERAT P.U.Z. - ECHIPARE EDILITARA



IMBACIU MIHAELA PASCU SRL
arhitectura
CUII - 3655975

BENEFICIAR
ȘANDRU MARINEL și ȘANDRU GICUȚA

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

TITLU PROIECT
SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)

MUN. BRAILA, STR. GENERAL PRAPORGESCU, NR. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 - NRC 97674

TITLU PLANSA
REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

NR. PR.	9
FAZA	PUZ
NR. PL.	U 3

SOFTWARE LICENTIIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

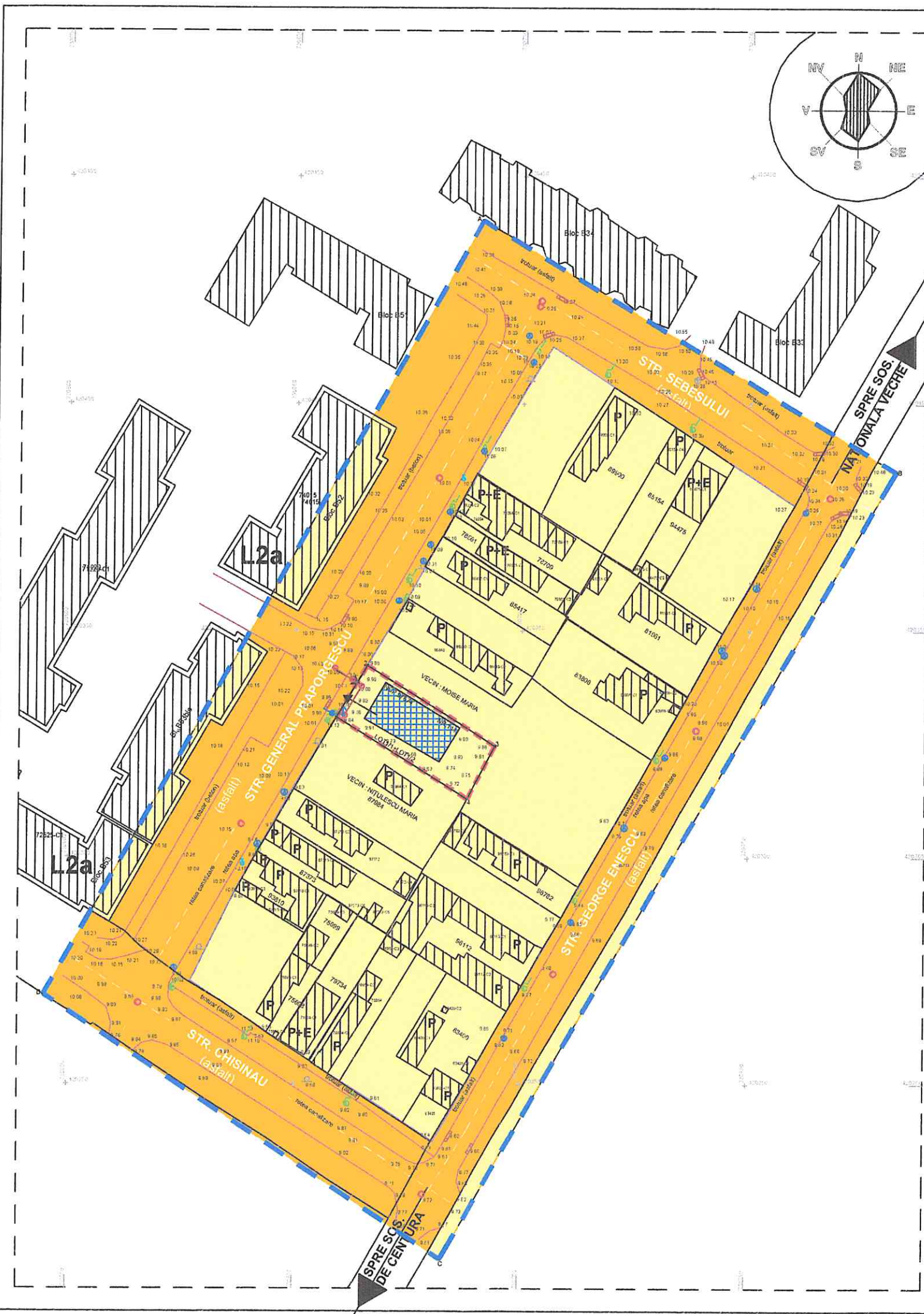
PLAN URBANISTIC ZONAL

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

U 4

LEGENDA

LIMITE			
	CONSTRUCTIE EXISTENTA CE FACE OBIECTIVUL P.U.Z.		CONSTRUCTII EXISTENTE
	78874	LIMITE CADASTRALE	
REGIM JURIDIC			
	TERENURI APARTINAND PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE		TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL



OMBACIU
arhitectura

SRL

BENEFICIAR
ȘANDRU MARINEL și ȘANDRU GICUȚA

TITLU PROIECT
SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ANEXA GOSPODAREASCA (GARAJ) IN SPATIU SERVICE AUTO SI ANALIZE TEHNICE (ITP)

NR. PR.
9
2022

MUN. BRAILA, STR. GENERAL PRAPORGESCU, NR. 111, LOT 1/1 + LOT 1/2 - NRC 97674

FAZA
PUZ

TITLU PLANSA
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

NR. PL.
U 4

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

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION