



Nr. 1004 82/19.06.2023

ANUNT

Primăria Municipiului Brăila, astăzi, 19.06.2023, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotărâre privind aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte**”, la adresa din Municipiul Brăila, T.32, P 253/13, Lot 2/2, T.32, P253/13, Lot III, Nr. cadastral 93549 și 91546, inițiat de domnii **Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori**.

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 06.07.2023.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte**”, la adresa din Municipiul Brăila, T.32, P 253/13, Lot 2/2, T.32, P253/13, Lot III, Nr. cadastral 93549 și 91546, inițiat de domnii **Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori**.”

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 29.06.2023.

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,
VIOREL – MARIAN DRAGOMIR



REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte**”, la adresa din Municipiul Brăila, T.32, P 253/13, Lot 2/2, T.32, P253/13, Lot III, Nr. cadastral 93549 și 91546, inițiat de domnii **Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori**.

Având în vedere cererea domnilor Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 28240/14.09.2022, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 607/31.10.2018, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2023;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului ale Direcției Arhitect Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte”, la adresa din Municipiul Brăila, T.32, P 253/13, Lot 2/2, T.32, P253/13, Lot III, Nr. cadastral 93549 și 91546, inițiat de domnii Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori, documentație ce a fost supusă informării și consultării publicului;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48¹ alin. (4) și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM- 010-2000 și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011, coroborate cu art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun Consiliului Local Municipal adoptarea unei hotărâri privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte**”, la adresa din Municipiul Brăila, T.32, P 253/13, Lot 2/2, T.32, P253/13, Lot III, Nr. cadastral 93549 și 91546, inițiat de domnii **Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori**.

PRIMAR,
VIOREL – MARIAN DRĂGOMIR



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

PROIECT DE HOTARARE

Privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte**”, la adresa din Municipiul Brăila, T.32, P 253/13, Lot 2/2, T.32, P253/13, Lot III, Nr. cadastral 93549 și 91546, inițiat de domnii **Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori**.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea domnilor Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 28240/14.09.2022, precum și 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** pentru obiectivul „**Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte**”, la adresa din Municipiul Brăila, T.32, P 253/13, Lot 2/2, T.32, P253/13, Lot III, Nr. cadastral 93549 și 91546, inițiat de domnii **Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori**, 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 domnii Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

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

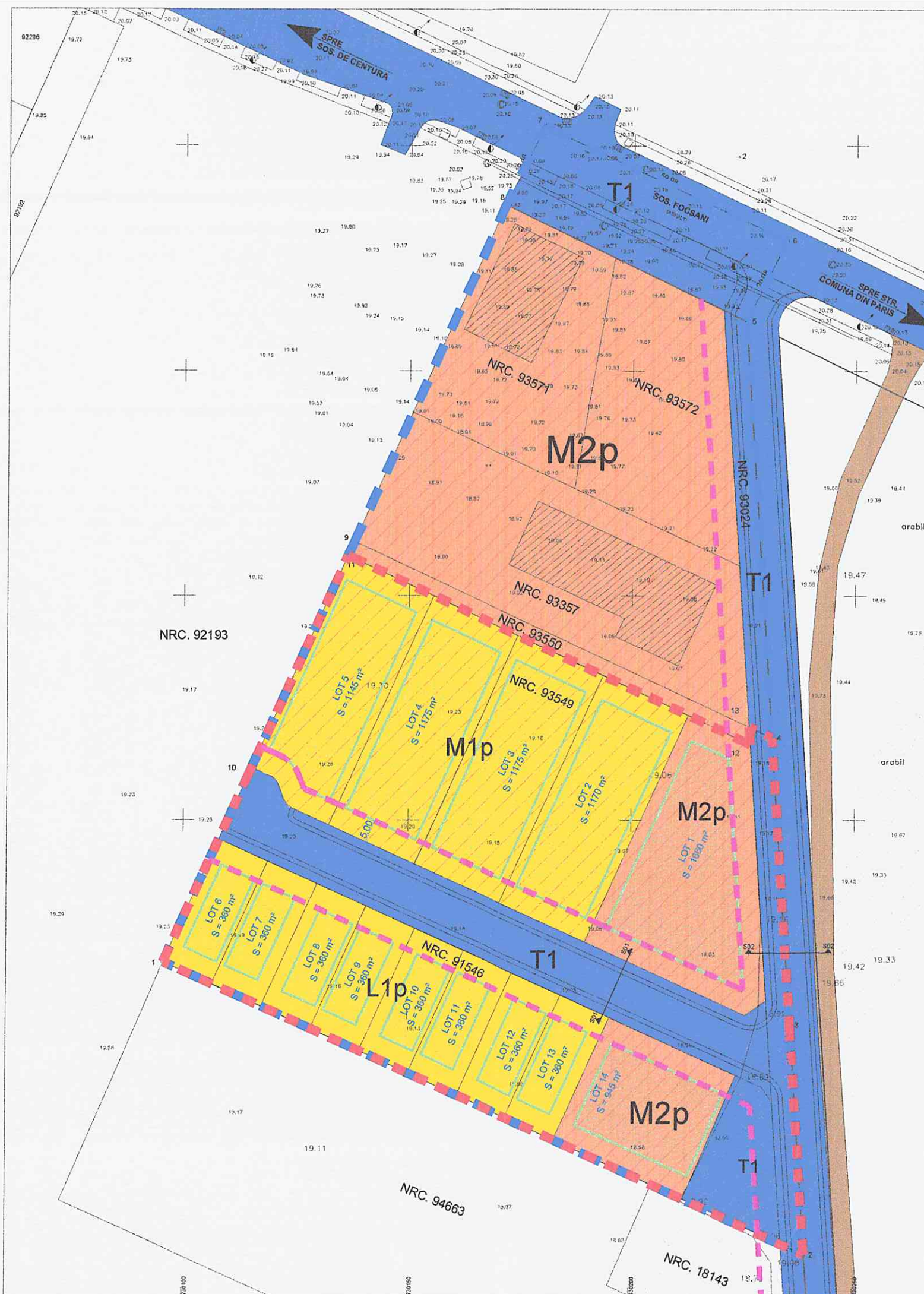
P R I M A R,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN





ANEXA NR. 1
LA HCLM NR.

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

U2.1

LEGENDA

LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z.
SUPRAFATA = 12 996 m²

RETRAGEREA FATA DE ALINIAMENT

T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

L1p - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

M1p - ZONA MIXTA 1 (LOCUINTE/ SERVICII/
COMERT/ ALIMENTATE PUBLICA/ DOTARI PUBLICE
/ PARCAJE)

ZONA REZERVATA PENTRU REALIZAREA UNUI DRUM CATEGORIA I - IN BAZA H.C.L.M. BRAILA NR. 296 / 17.10.2014

LIMITA ZONA DE STUDIU CONF. AVIZ DE OP. - P.U.Z.
SUPRAFATA = 21 184 m²

EDIFICABIL

DRUM DE PIATRA - EXISTENT

CONSTRUCTII EXISTENTE

M2p - ZONA MIXTA 2 (DEPOZITARE/UNITATI
AGROZOOEHNICE/PRODUCTIE/ INDUSTRIE
NEPOLUANTA/ PARCAJE)

INDICI URBANISTICI
CONFORM P.U.Z. - APROBAT
HCLM nr. 512 din 17.09.2020

CRT.	L1p	M1p	M2p
P.O.T. _{MAX}	40.00 %	50.00 %	50.00 %
C.U.T. _{MAX}	0.90	1.10	1.10

INDICI URBANISTICI
CONFORM P.U.G. APROBAT

CRT.	U.T.R. 27
P.O.T. _{MAX}	40.00 %
C.U.T. _{MAX}	0.90

REGIM DE
INALTIME MAXIM

L1p, M1p, M2p
Hmax = 12,00 m P - P+2E

INDICI URBANISTICI
CONFORM P.U.Z. - PROPUSE

CRT.	L1p	M1p	M2p
P.O.T. _{MAX}	40.00 %	50.00 %	50.00 %
C.U.T. _{MAX}	0.90	1.10	1.10

INDICI AMPLASAMENT STUDIAT

CRT.	EXISTENT	PROPUSE	CRT.	EXISTENT	PROPUSE
P.O.T. _{MAX}	0.00 %	0.00 %	Sc	0.00 mp	0.00 mp
C.U.T. _{MAX}	0.00	0.00	Sd	0.00 mp	0.00 mp

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUSE	
	m²	%	m²	%
L1p	7 475 m²	35.30 %	2 880 m²	13.60 %
M1p	1 560 m²	7.35 %	4 665 m²	22.05 %
M2p	10 095 m²	47.65 %	9 145 m²	43.20 %
T1	2 054 m²	9.70 %	4 494 m²	21.20 %
ZONA DE STUDIU	21 184 m²	100 %	21 184 m²	100 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	12 996 m²	61.35 %	12 996 m²	61.35 %

IMBACIU
arhitectura

IRACIU ARHITECTURA SRL

BENEFICIAR
IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORU

TITLU PROIECT
LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
MIXTE

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III

TITLU PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

NR. PR.
33 / 2021

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U2.1

SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAI 2023
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

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 intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z. Prescriptiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.;

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau 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 reglementarile cuprinse in P.U.G. Municipiul Brăila aprobat prin H.C.L.M. 2/2001 si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. și P.U.Z. "Operatiuni notariale-dezmembrare terenuri in vederea onstruirii de spatii de depozitare, birouri, servicii si locuinte" aprobat prin HCLM nr. 512 din 17.09.2020;

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T33, P257/9/2 LOT 2 – NRC. 91309, au stat in principal :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 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
- 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 măsuri de crestere a calitatii arhitecturale-ambientale a clădirilor;
- 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 Monitorul Oficial 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. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- 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 – “LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE”, are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului studiat .

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U2.1, U2.2. – reglementari urbanistice, acest perimetru studiat se afla în intravilanul municipiului Braila, apartine UTR 27, categoria de folosinta “curti constructii” si se desfasoara pe o suprafata de 12 996 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 lotizarea terenului în Mun. Braila, funcțiunea terenului va rămâne aceeași conform P.U.Z. "Operațiuni notariale-dezmembrare terenuri în vederea construirii de spații de depozitare, birouri, servicii și locuințe" aprobat prin HCLM nr. 512 din 17.09.2020 - L1p – zona locuire individuală și funcțiuni complementare și M2p – zona mixta 2 (depozitare/ unități agrozootehnice/ producție/ industrie nepoluantă/ parcaje)" terenul este situat în MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III - NRC 93549, 91546.

Terenul în suprafața de 12 996 mp, ce a generat P.U.Z.-ul este în proprietatea beneficiarilor IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI;

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

Suprafața propusă de studiu este de 21 184 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 3 din 2021.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- lotizarea terenului ce a generat P.U.Z. în vederea construirii unui ansamblu de locuințe și funcțiuni mixte;
- racordarea la rețelele existente în zonă, 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;

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 cu completările și modificările ulterioare 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 SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013, sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_{\text{p}}=0,30g$ 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 ȘI VALORILE MAXIME P.O.T. /C.U.T.

- 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 reprezinta limita de demarcatie intre terenul apartinand domeniului public si cel privat.
- 6.5. Conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Art. 23 „Amplasarea fata de aliniament”
- 6.6. Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:
- 6.6.1. In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- 6.6.2. Retragera constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.
- 6.7. În ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca înaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- 6.8. Fac exceptie de la prevederile alin. (6.7) constructiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- 6.9. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- 6.10. Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. – conform Codului Civil

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

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

ACCESE PIETONALE

- 7.2. Accesele pietonale vor fi conforme astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii, conform prevederilor NP 051–2012 – revizuire NP 051/2000. Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

ACCESE AUTO

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

PARCAJE

- 7.4. Parcajele se vor realiza in incinta proprietatilor.
- 7.5. Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.
- 7.6. Se vor asigura parcaje in limita parcelei, conform art. 33 si anexei nr. 5 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G. Nr. 525 / 27.06.1996 republicata iar numarul acestora se va stabili in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Racordarea la retelele tehnico edilitare existente;
- 8.2. Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- 8.3. Conform legislatiei în vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, după caz.

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

- 9.1. Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protectiei civile.
- 9.2. Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – sectiunea 4 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor – art. 30, 31, 32

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 constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.
- 10.3. Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:
- 10.4. Împrejmuirea va avea o inaltime de maxim 2,5 m, poate fi formata dintr-un soclu opac in zidarie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioara semitransparenta.
- 10.5. Spatiile verzi si plantate vor fi dimensionate conform art. 34 si anexei nr. 6 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. Nr. 525/27.06.1996 Republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. ZONE FUNCTIONALE / UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA / SUBZONE TERITORIALE

Zonele functionale propuse pe amplasament sunt puse in evidenta in plansele de REGLEMENTARI din prezenta documentatie;

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

1.1. ZONA REZIDENTIALA – L

- **Subzona - L1p** – Subzona locuintelor individuale pe parcela, cu regim redus de inaltime ($P - P + 2E$) si functiuni complementare;

1.2. ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE – M

- **Subzona - M2p** – subzona functiunilor mixte 2 – depozitare/ unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje;

1.3. ZONA TRANSPORTURILOR – T

- **Subzona - T1** – subzona transporturilor rutiere;

IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA REZIDENTIALA – L

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea cu caracter urban, compusă din: locuințe individuale propuse cu regim de înălțime P — P + 2E și funcțiuni complementare locuirii.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

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

- Subzona **L1p** - Funcțiuni mixte – locuințe, servicii, comerț, alimentație publică, dotări publice, parcaje - propuse;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L1p** sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri în regim de construire continuu (construcții înscrise) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor; -circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității, parcaje;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L1p** sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.
- În zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC.
- Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldura etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- 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, cu următoarele condiții:
 - o să nu genereze transporturi grele;
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - o să nu aibă program prelungit peste orele 22:00;
 - o activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

- sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie; - sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme si sa asigure parcare a min. 3 autoturisme.
- Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Orice lucrari de extindere la cladirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fara racordare la retele publice de apa si canalizare, fara incaperi sanitare in cladire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, in caz de expropriere pentru cauza de utilitate publica, proprietarul accepta sa fie despagubit numai pentru valoarea cladirii dinainte de extindere, stabilita prin expertiza tehnica.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

In subzona **L1p** se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora; - depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 3 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - realizarea unor false mansarde;
 - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
 - autobaze;
 - spalatorii chimice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea 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 cumulate:
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
 - dimensiuni minime ale parcelelor:

REGIM DE CONSTRUIRE	DIMENSIUNE MINIMA	
	Suprafata - mp.	Front - m.
Cuplat	200	12
Izolot	250	12

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de **5,0 m**;
- La intersectia dintre strazi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi. Aceasta latura tesita va avea o lungime de minim 30,0 metri pe strazi de categoria I, de 5,0 metri pe strazi de categoria a III-a.
- Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20,0 m.
- Noile constructii in regim cuplat sa fie amplasate astfel incat sa nu se lase calcane vizibile;
- In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

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

	Di	Dp
Izolate	min.1,00m – fata de o laterala a amplasamentului si min. 3,00m pe cea de-a doua latura,	min.5,0
Cuplate	min.3,0	min.5,0

Prevederea fiind valabila strict pentru cladirile principale in cazul anexelor si garajelor se va respecta codul civil.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,2 m.

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 3.00 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. 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.

- Pentru toate circulațiile si accesele 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.**

*Drumurile propuse pentru deservirea lotizării (conform Plansă U2.3), **amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z.,** vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor in parte.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR	LATIMEA STRAZII INTRE ALINIAMENTE	DIFERENȚIAT (ETAJE)
L1p	< 12,00 metri	P-P+2E

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- La cladirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.
- In toate situatiile este obligatorie, pentru noile investitii, preluarea particularitatilor sitului, racordarea la caracterul general al zonei si la arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate.
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fatadele constructiilor de locuinte.
- În toate situațiile se va respecta arhitectura urbana.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate cladirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice si vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- **Alimentarea cu apa si canalizarea:**
 - o toate cladirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apa potabila si la sistemul de canalizare;
 - o urgentarea repararii tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distributie al alimentarii cu apa;
 - o în cazul alimentarii cu apa în sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
 - o se va asigura eliberarea spatiilor pietonale si carosabile de apele meteorice si preluarea lor în spatii plantate;
 - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din rețeaua publica;
 - o la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
 - o va fi prevazuta cu hidranti stradali împotriva incendiilor
- **Alimentarea cu energie electrica:**
 - o toate constructiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrica;
 - o toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate îngropat.
- **Telecomunicații:**
 - o se va asigura posibilitatea racordarii cladirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- **Alimentarea cu gaze naturale:**
 - o toate constructiile vor fi bransate la sistemului public de alimentare cu gaze naturale;
- **Evacuarea deseurilor:**
 - o fiecare cladire va avea un spatiu (integrat în cladire sau exterior, în imediata vecinatate) accesibil din spatiul public, destinat colectarii deseurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
 - o se interzice depozitarea deseurilor în spatii neamenajate corespunzator.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 m înaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisa, cu exceptia situatiilor în care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea constructiilor.
- Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite dintre constructie si aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min.
- 60% din suprafata respectiva cu plantatii arboricole înalte sau medii.
- Pe fiecare parcela, spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafata totala.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.00 m 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 m.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1p	
P.O.T. max	40.00 %

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

L1p	
C.U.T. max	0.9

V. PRESCRIPTII PENTRU ZONA FUNCTIUNILOR MIXE – M

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permitând coexistența atât a funcțiilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere și de depozitare de mici și medii dimensiuni

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

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

- Subzona **M1p** - subzona funcțiilor mixte 1 (locuințe/ servicii/ comerț/ alimentare publică/ dotări publice / parcaje)
- Subzona **M2p** - subzona funcțiuni mixte 2 (depozitare/unități agrozootehnice/ producție/ industrie nepoluantă/ parcaje - propuse)

M1P - SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE 1 (LOCUINTE/ SERVICII/ COMERT/ ALIMENTATE PUBLICA/ DOTARI PUBLICE / PARCAJE)

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzona **M1p** sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri in regim de discontinuu (constructii cuplate sau izolate pe parcela);
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- serviciul sociale, colective si personale;
- sedi ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- echipare edilitara corespunzatoare densitatii locuitorilor;
- circulati carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In subzona **M1p** sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- Activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 m.
- Restaurantele care comercializeaza bauturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanta de min. 100 m de biserici, scoli, gradinite, licee.
Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice și de zonare seismica.
- In zonele existente, se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din suprafata construita desfasurata.
- Instalatiile exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) sunt admise cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Activitati de tip tertiar ale locatarilor sunt obligate sa se desfasoare in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o converse functionala - servicii profesionale sau manufacturiere, cu urmatoarele conditii:
 - o sa nu genereze transporturi grele;
 - o sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - o sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00;
 - o activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
 - o sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie. S

- se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Realizarea locuintelor noi in U.T.R. M1p este conditionata de existenta P.U.Z..

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

In subzona **M1p** se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructiile provizorii de orice natura; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic – instalatii de arta, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 3 masini;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- autobaze;
- spalatorii chimice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea 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 cumulate:
 - o adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
 - o suprafața minimă a parcelei - 300 mp.
- in cazul parcelelor ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrate prin PUD aprobat in conditiile legii.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru situatiile in care exista alinieri definitive (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeași distanță fata de aliniament ca si cladirile alaturate.
- Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de **5,0 m** de la strazile din interior (categoria II sau III);

- La intersectia dintre strazi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi. Aceasta latura tesita va avea o lungime de minim 30,0 metri pe strazi de categoria I, de 5,0 m etri pe strazi de categoria a II-a si a III-a.
- Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20,0 m.
- Noile constructii in regim cuplat sa fie amplasate astfel incat sa nu se lase calcane vizibile;
- In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

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

Di	Dp
min.2,00m	min.5,0

- Prevederea fiind valabile strict pentru cladirile principale in cazul anexelor si garajelor se va respecta Codul Civil.
- In cazul loturilor cu adancime mai mica 15,0 m se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deia calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea noii constructii respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul anexelor si garajelor.
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,2 m.

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

- Orice parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7.0 m latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- In cazul fronturilor continue la strada, 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 30.0 m.
- 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.

- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.
- Pentru toate circulațiile si accesele 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.**
- *Drumurile propuse pentru deservirea lotizării (conform Plansă U2.3), amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatilor publice.
- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 150 m.
- In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor in parte.
- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- Pentru suplimentarea numarului de locuri de parcare in zonele dense, se vor organiza parcaje in lungul arterelor colectoare si secundare de circulatie, astfel incat sa nu fie stanjenite fluxurile principale de circulatie si nici plantatiile de aliniamente stradale.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR	LATIMEA STRAZII INTRE ALINIAMENTE	DIFERENȚIAT (ETAJE)
M1p	< 12,00 metri	P-P+2E

- Se admite un nivel suplimentar la constructiile de colt in cazul intersectiilor in care cel putin una dintre strazi este de categoria a II-a (14 metri).

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- La cladirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.
- In toate situatiile este obligatorie, pentru noile investitii, preluarea particularitatilor sitului, racordarea la caracterul general al zone si la arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare coordonate de autoritatea locala.
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Se interzice folosirea azbocimentului si a table stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fatadele constructiilor de locuinte.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate cladirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.
- **Alimentarea cu apa si canalizarea:**
 - o toate cladirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apa potabila si la sistemul de canalizare;
 - o urgentarea repararii tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distributie al alimentarii cu apa;
 - o in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
 - o se va asigura eliberarea spatiilor pietonale si carosabile de apele meteorice si preluarea lor in spatii plantate;
 - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din rețeaua publica;
 - o la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
 - o va fi prevazuta cu hidranti stradali impotriva incendiilor;
- **Alimentarea cu energie electrica:**
 - o toate constructiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrica;
 - o toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.
- **Telecomunicatii:**
 - o se va asigura posibilitatea racordarii cladirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- **Alimentarea cu gaze naturale:**
 - o extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu quantumul investitiilor in 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.

- Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 m 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.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă.
- Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața totală.
- Spațiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor forte 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 m 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 m.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1p	
P.O.T. max	50.00 %

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

M1p	
C.U.T. max	1.1

M2P - SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE 2 (DEPOZITARE/UNITATI AGROZOOOTEHNICE/ PRODUCTIE/ INDUSTRIE NEPOLUANTA/ PARCAJE - PROPUSE)

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzona **M2p** sunt admise urmatoarele utilizari:

- industrie / productie nepoluanta / depozitare;
- sedii ale unor companii si firme;
- sedii ale unor organizatii activitati productive;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate;
- funcțiuni complementare locuințe cu un partiu obisnuit / special.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In subzona **M2p** sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- spatiile de depozitare sa nu depaseasca 1000mp;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- Lucrarile ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scara comuna.
- Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

In subzona **M2p** se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructiile provizorii;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane cu exceptia celor ecologice si dotate cu sisteme de preselectare;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de mare capacitate;
- statii de betoane;
- autobaze;
- spalatorii chimice;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida 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 cumulate:
 - o adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
 - o suprafața minimă a parcelei - 500 mp.
- in cazul parcelelor ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrate prin PUD aprobat in conditiile legii.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru situatiile in care exista alinieri definitive (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeaasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.
- Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de **5,0 m** de la strazile din interior (categoria II sau III);
- La intersectia dintre strazi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi. Aceasta latura tesita va avea o lungime de minim 30,0 metri pe strazi de categoria I, de 5,0 m etri pe strazi de categoria a II-a si a III-a.
- Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20,0 m.
- Noile constructii in regim cuplat sa fie amplaste astfel incat sa nu se lase calcane vizibile;
- In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

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

Di	Dp
min.1,00m – fata de o laterala a amplasamentului si min. 3,00m pe cea de-a doua latura,	min.5,0

Prevederea fiind valabile strict pentru cladirile principale in cazul anexelor si garajelor se va respecta Codul Civil.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,2 m.

Cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,00 m.

Cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15.0 m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren.

Cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15.0 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale.

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 5,00 m.

In cazul loturilor cu adancime mai mica 15,0 m se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea noii constructii respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul anexelor si garajelor.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanta 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

- Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei artere de servitude de minim 7,00 m.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu disabilitati sau cu dificultăți de deplasare.
- Pentru toate circulațiile si accesele 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.**
- *Drumurile propuse pentru deservirea lotizării (conform Plansă U2.3), amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*

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 traversarilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau piste de biciclete.
- Dimensionarea locurilor de parcare pentru funcțiunile propuse se va face conform RGU și a normativelor în vigoare, în funcție de suprafața construcțiilor. Introducerea pistelor de biciclete pe strazile principale

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR	LATIMEA STRAZII INTRE ALINIAMENTE	DIFERENȚIAT (ETAJE)
M2p	< 12,00 metri	P-P+2E

- Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre strazi este de categoria a II-a (14 metri).

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 arhitectura și finisaje.
- Se interzice realizarea unor mansarde false.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate cladirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice si vor fi inregistrate in baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza in max. 2 ani de la intrarea in vigoare a prezentului RLU.
- **Alimentarea cu apa si canalizarea:**
 - o toate cladirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apa potabila si la sistemul de canalizare;
 - o urgentarea repararii tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distributie al alimentarii cu apa;
 - o
 - o in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
 - o se va asigura eliberarea spatiilor pietonale si carosabile de apele meteorice si preluarea lor in spatii plantate;
 - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din rețeaua publica;
 - o la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
 - o va fi prevazuta cu hidranti stradali impotriva incendiilor;
- **Alimentarea cu energie electrica:**
 - o toate constructiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrica;
 - o toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.
- **Telecomunicatii:**
 - o se va asigura posibilitatea racordarii cladirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- **Alimentarea cu gaze naturale:**
 - o extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu quantumul investitiilor in zonele neechipate.
- **Evacuarea deseurilor:**
 - o fiecare cladire va avea un spatiu (integrat in cladire sau exterior, in imediata vecinatate) accesibil din spatiul public, destinat colectarii deseurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
 - o se interzice depozitarea deseurilor in spatii neamenajate corespunzator.
- *Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației in vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă.
- Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 15% din suprafața totală.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia careia 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.
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m 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 m.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M2p	
P.O.T. max	50.00 %

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

M2p	
C.U.T. max	1.1

VI. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – T

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- **T1** – suzona transporturilor rutiere;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit urmatoarele functiuni:

- spatii pentru circulatia rutiera si transportul cu autovehicule rutiere al calatorilor in intravilan;
- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic; - circulatii carosabile si pietonale;
- circulatii velo si parcaje aferente pentru biciclete;
- parcaje pentru locatari, salariati si pentru vizitatori.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit urmatoarele functiuni cu conditionari:

- spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - alt. 33 si Anexa Nr. 5: Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane — Indicativ P 132-93; Normativul pentru proiectarea, executia, exploatarea si postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme — indicativ NP 24 — 1997.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
- largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse;
- modernizarea intersectiilor;
- realizarea spatiilor de parcare

ART. 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor realiza conform normelor tehnice în vigoare.
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor - 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe

toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.

- În zona de studiu a documentatiei P.U.Z. se propune realizarea unui drum de accs către lotizarea propusa, drum ce va avea un profil de 12,00 m (Plansa U2.4 – Profil S02) și care din punct de vedere al regimului juridic este amplasat partial pe drum de exploatare existent (profil de 7,00 m neamenajat) ce se intersecteaza cu Șos. Focsani, acesta se află în proprietatea **Consiliului Local Municipal Brăila** și deasemenea va ocupa și lotul de teren cu **NR. CAD. 93024** ce se află în **proprietatea beneficiarului** (latimea drumului fiind de 5.00 m). Având în vedere necesitatea realizarii drumui de acces către lotizarea nou creata, investitorul va amenaja acest drum cu profilul total de 12,00 m pe cheltuiala acestuia la nivelul minim de piatra sparta compactată și a utilitatilor edilitare aferete pana la strada ce va deservi lotizarea (Plansa U2.3 – Profil S01).
- **Pentru demararea lucrarilor beneficiarul va solicita acordul Consiliului Local Municipal tinand cont de faptul ca drumul nou propus se va amenaja partial și pe un teren care aparține Consiliului Local.**
- Drumurile propuse pentru deservirea lotizării (conform Plansă U2.3), **amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z.**, vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa si canalizare si se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații si platforme exterioare.
- Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației in vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. = 10%

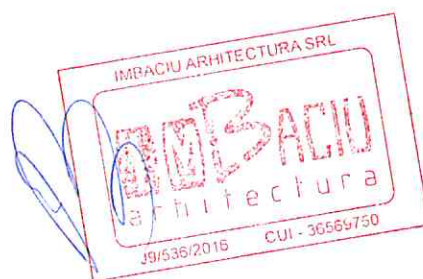
ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. = 0.1

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU

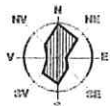


SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

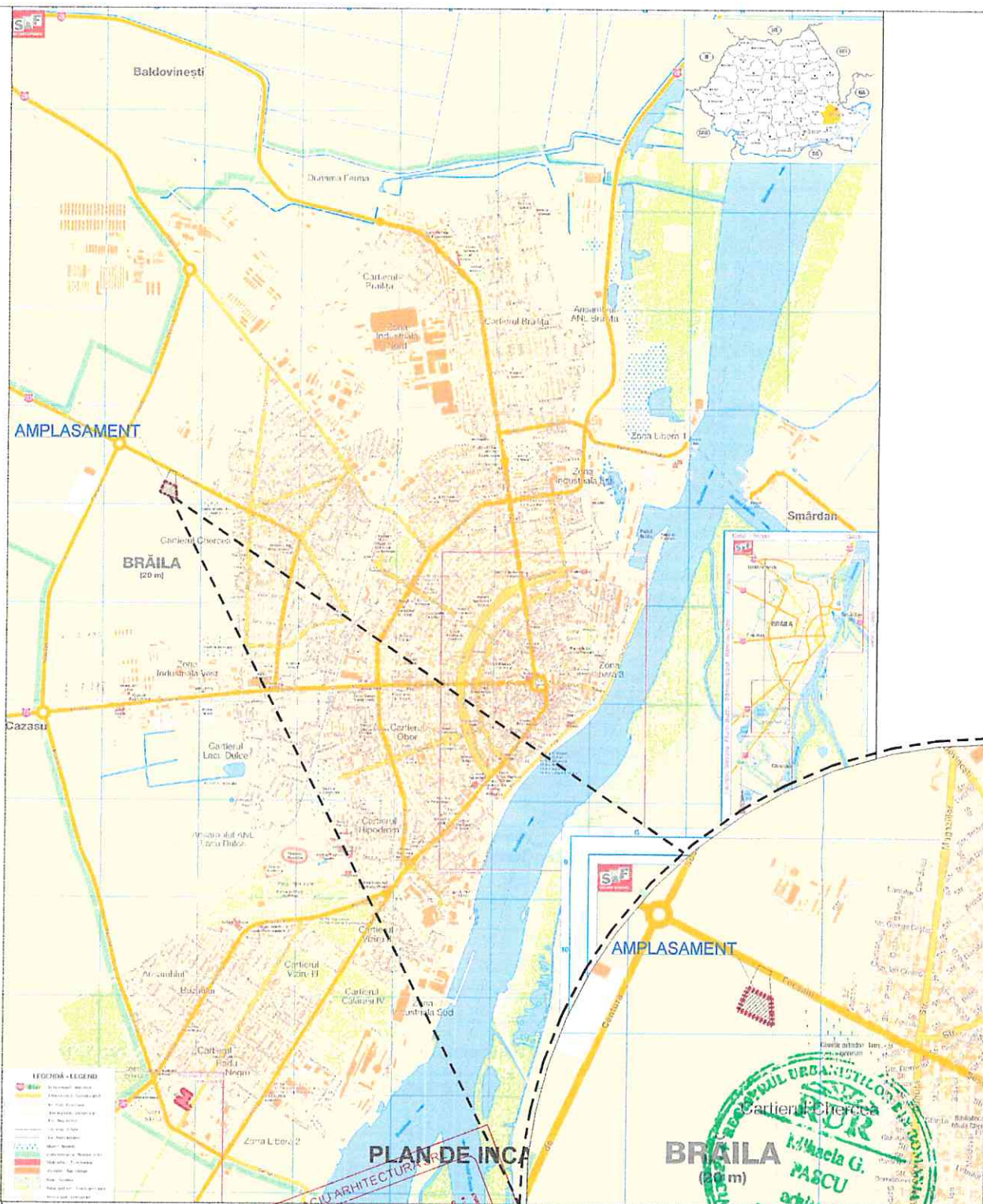


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

U0.1



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
SUPRAFAȚĂ = 12 996 m²

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT

LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
MIXTE

NR. PR.

33 / 2021

FAZA

P.U.Z.

NR. PL.

U0.1

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50 000 1:25 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAI 2023
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

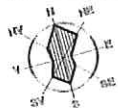
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

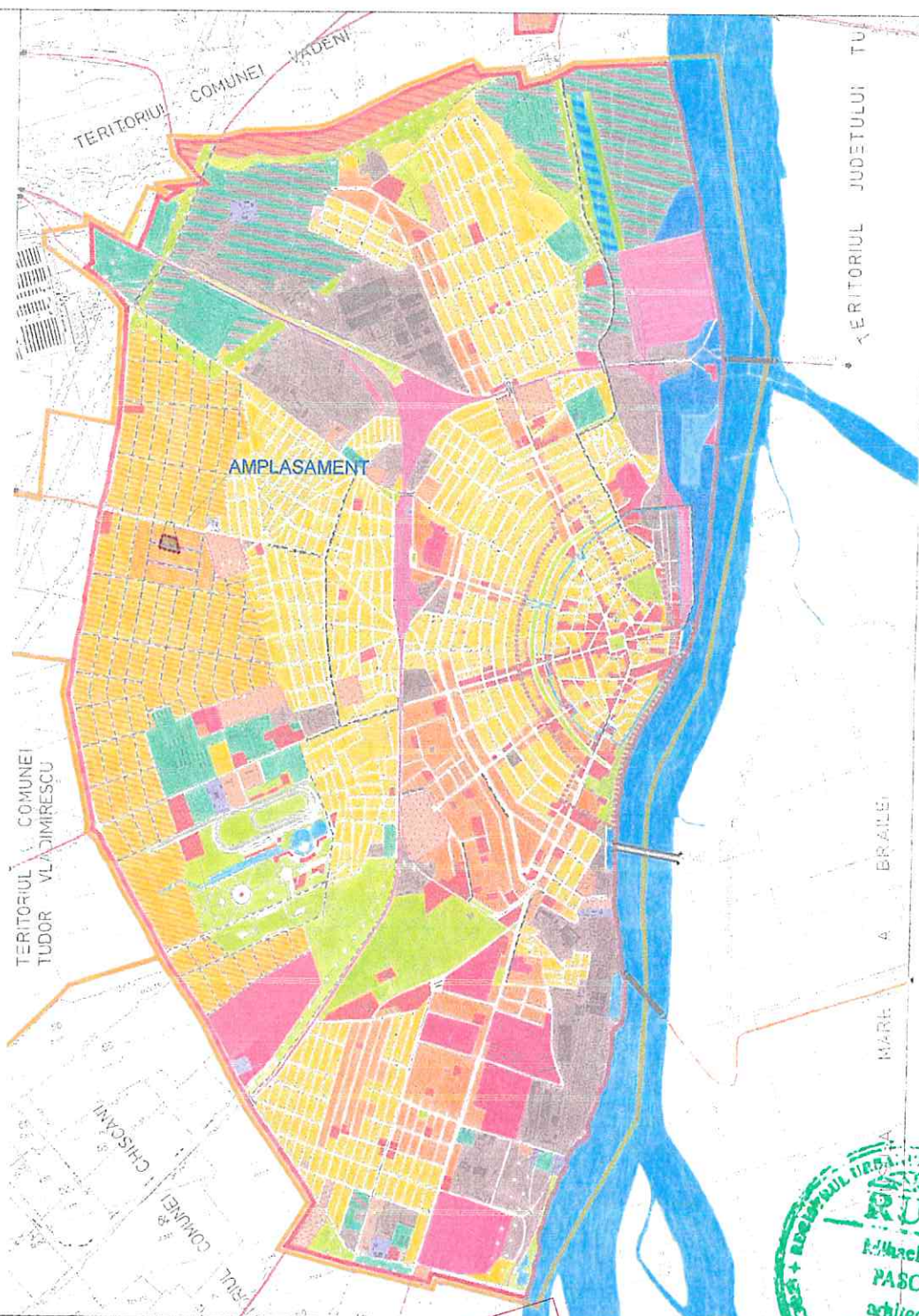
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PLAN DE ÎNCADRARE
ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

U0.2



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
SUPRAFAȚĂ = 12 996 m²

IMBACIU
arhitectura

IMBACIU ARHITECTURA SRL

BENEFICIAR
IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI
CUI - 36565790

TITLU PROIECT

LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

NR. PR.
33 / 2021

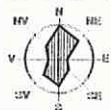
FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U0.2

SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAI 2023
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. - APRBOAT
PRIN H.C.L.M. NR. 512 DIN 17.09.2020

U0.3



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT - SUPRAFAȚĂ = 12 996 m²



LIMITĂ ZONA DE STUDIU - SUPRAFAȚĂ = 21 184 m²

IMBACIU
arhitectura

IMBACIU ARHITECTURA SRL

BENEFICIAR

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT

**LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
MIXTE**

NR. PR.
33 / 2021

SPECIFICAȚIE

SEMNATURA

SCARA

ȘEF PROIECT

ARH. MIHAELA PASCU

PROIECTAT

URB. MARIUS BACIU

DESENAT

URB. MARIUS BACIU

DATA

MAI
2023

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

TITLU PLANSA

**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. - APRBOAT PRIN H.C.L.M.
NR. 512 DIN 17.09.2020, PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U0.3

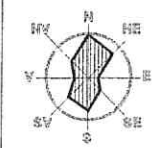
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



INVENTAR COORDONATE			STEREO70		
NR.	X	Y	NR.	X	Y
1	424988.34	730095.57	1	424988.34	730095.57
2	424903.14	730239.19	2	424903.14	730239.19
3	424954.34	730235.76	3	424954.34	730235.76
4	425018.37	730231.48	4	425018.37	730231.48
5	425111.05	730225.27	5	425111.05	730225.27
6	425128.99	730234.35	6	425128.99	730234.35
7	425154.36	730180.00	7	425154.36	730180.00
8	425136.92	730171.37	8	425136.92	730171.37
9	425062.00	730137.68	9	425062.00	730137.68
10	425010.69	730114.62	10	425010.69	730114.62

INVENTAR COORDONATE			STEREO70		
NR.	X	Y	NR.	X	Y
1	424988.34	730095.57	1	424988.34	730095.57
2	424903.14	730239.19	2	424903.14	730239.19
3	424954.34	730235.76	3	424954.34	730235.76
4	425018.37	730231.48	4	425018.37	730231.48
5	425111.05	730225.27	5	425111.05	730225.27
6	425128.99	730234.35	6	425128.99	730234.35
7	425154.36	730180.00	7	425154.36	730180.00
8	425136.92	730171.37	8	425136.92	730171.37
9	425062.00	730137.68	9	425062.00	730137.68
10	425010.69	730114.62	10	425010.69	730114.62



SITUATIA EXISTENTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI - RIDICARE TOPOGRAFICA -

U1.1

LEGENDA

	LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 12 996 m²		LIMITA ZONA DE STUDIU CONF. AVIZ DE OP. - P.U.Z. SUPRAFATA = 21 184 m²
RIDICARE TOPOGRAFICA			
	STALP ELECTRIC		CONDUCTA GAZE
	CANALIZARE		GEIGER
	CAMIN VIZITARE		SPATIU VERDE
93549	NUMAR CADASTRAL		COTE



BENEFICIAR
IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT
LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

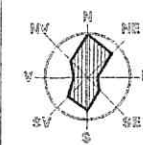
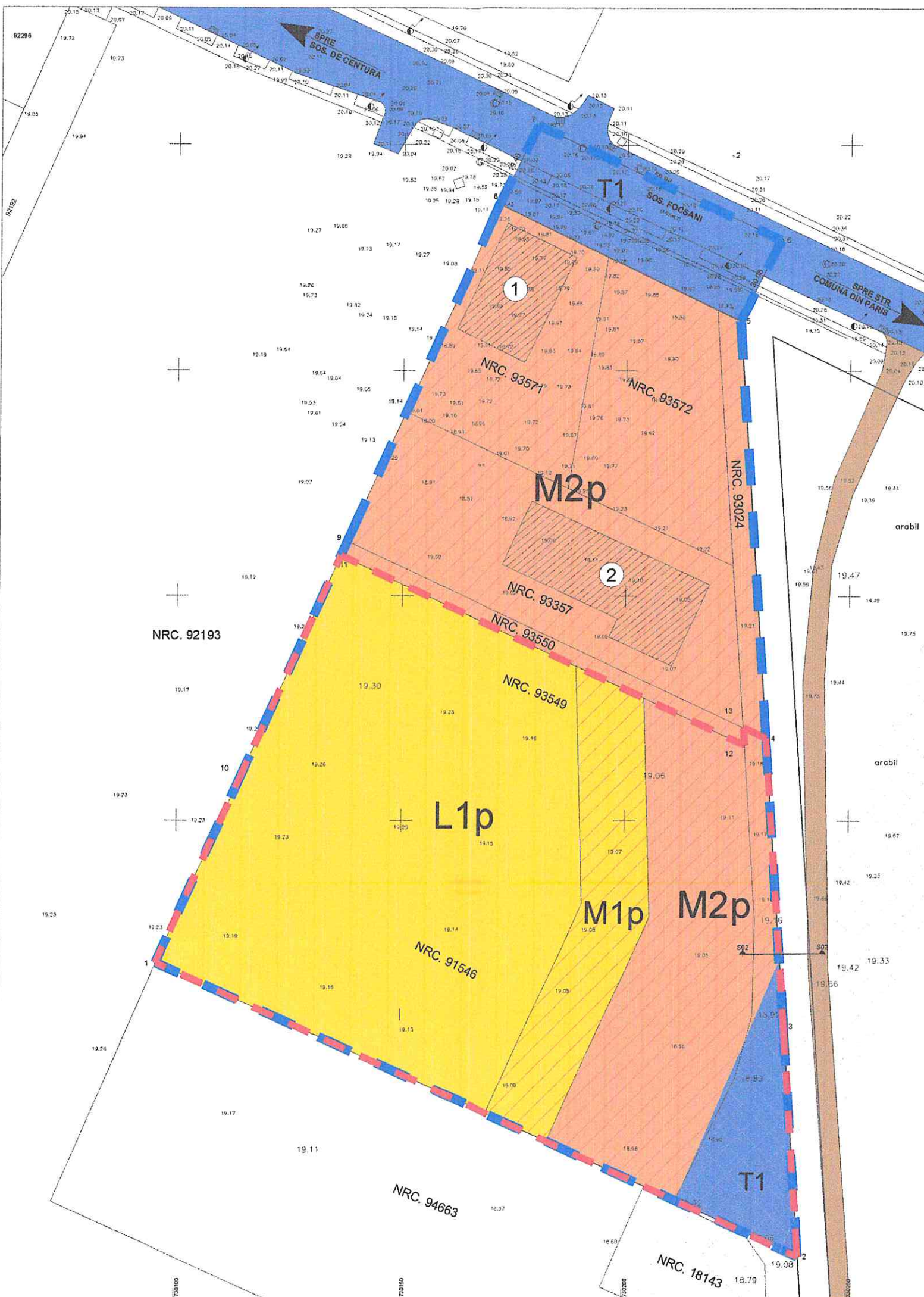
TITLU PLANSA
**SITUATIA EXISTENTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI
- RIDICARE TOPOGRAFICA -**

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MAI 2023

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION





SITUATIA EXISTENTA - REGLEMENTARI

U1.2

LEGENDA

	LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 12 996 m²		LIMITA ZONA DE STUDIU CONF. AVIZ DE OP. - P.U.Z. SUPRAFATA = 21 184 m²
	SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE		DRUM DE PIATRA - EXISTENT
	L1p - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		CONSTRUCTII EXISTENTE
	M1p - ZONA MIXTA 1 (LOCUINTE/ SERVICII/ COMERT/ ALIMENTATE PUBLICA/ DOTARI PUBLICE / PARCAJE)		M2p - ZONA MIXTA 2 (DEPOZITARE/UNITATI AGROZOOTEHNICE/PRODUCTIE/ INDUSTRIE NEPOLUANTA/ PARCAJE)
	ZONA REZERVATA PENTRU REALIZAREA UNUI DRUM CATEGORIA I - IN BAZA H.C.L.M. BRAILA NR. 296 / 17.10.2014		

TIPURI DE ACTIVITATI

①	S.C. LA MARITEC S.R.L. - SERVICII, SHOWROOM, BIROURI	②	- SERVICII, DEPOZITARE, BIROURI
---	---	---	---------------------------------



DISFUNCTIIONALITATI

- Drumul de exploatare existent este îngropat în depuneri de pamant si vegetatie spontana creându-se un drum de pământ pe lângă aceste depuneri; acest drum face accesul către loturile ce aveau accesul din drumul de exploatare.
- În zonă lipsește spațiului de parcare pe Șoseaua Focșani;

NOTĂ

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI ÎN ZONĂ	- Suprafața totală construită din zonă = 1 200 mp, reprezentând - 5.5 % din totalul zonei de studiu;
STAREA FONDULUI CONSTRUIT	- Starea construcțiilor din zonă este una foarte bună, construcțiile având o vechime maximă de 3 ani.

PRIORITĂȚILE ZONEI

- Prioritatea principală a zonei este aceea de a sistematiza si curata zona de depuneri de pamant si vegetatie spontana din domeniul public și privat, urmată de modernizarea drumului de exploatare într-o strada cu un profil de 12,00 m ce va face accesul la loturile paralele cu Sos. Focsani. Aceasta strada va facilita zona si va crea noi directii de dezvoltare a orasului.

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT
**LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
MIXTE**

NR. PR.
33 / 2021

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAY 2023
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

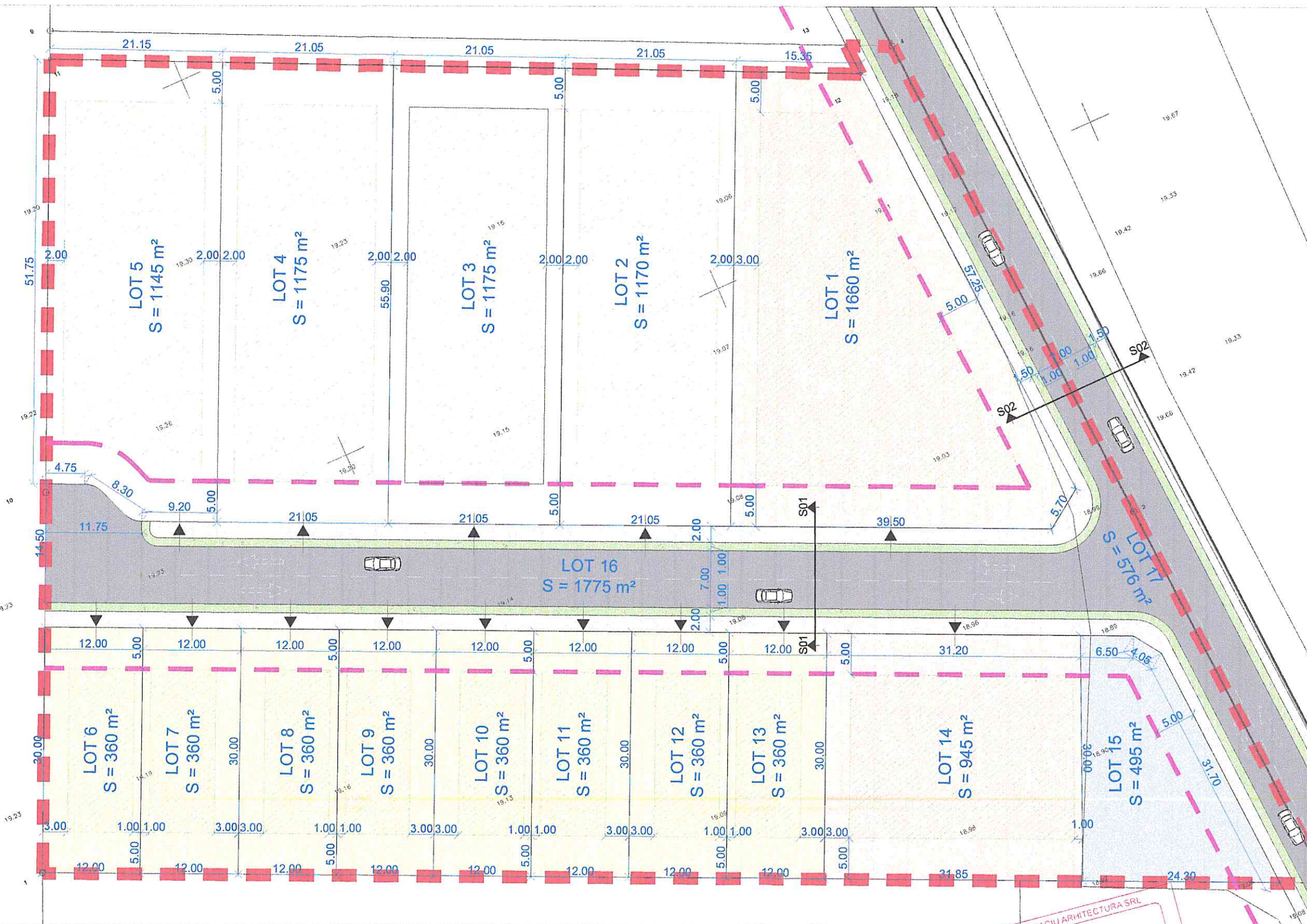
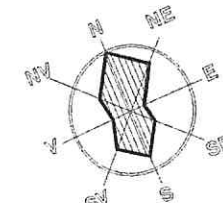
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

TITLU PLANSA
SITUATIA EXISTENTA - REGLEMENTARI

NR. PL.
U1.2

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



LEGENDA

	LIMITA LOT CE A GENERAT P.U.Z. SUPRAFATA TEREN 12 996 m ²		ACCES / IESIRE - LOTURI PROPUSE
	RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT		EDIFICABIL
	CIRCULATIE CAROSABILA		CIRCULATIE PIETONALA
	SPATIU VERDE DE ALINIAMENT		



BENEFICIAR
IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT
LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAY 2023

JUD. BĂILA, MUN. BĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

TITLU PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE - DETALIERE

SOFTWARE LICENȚIAT

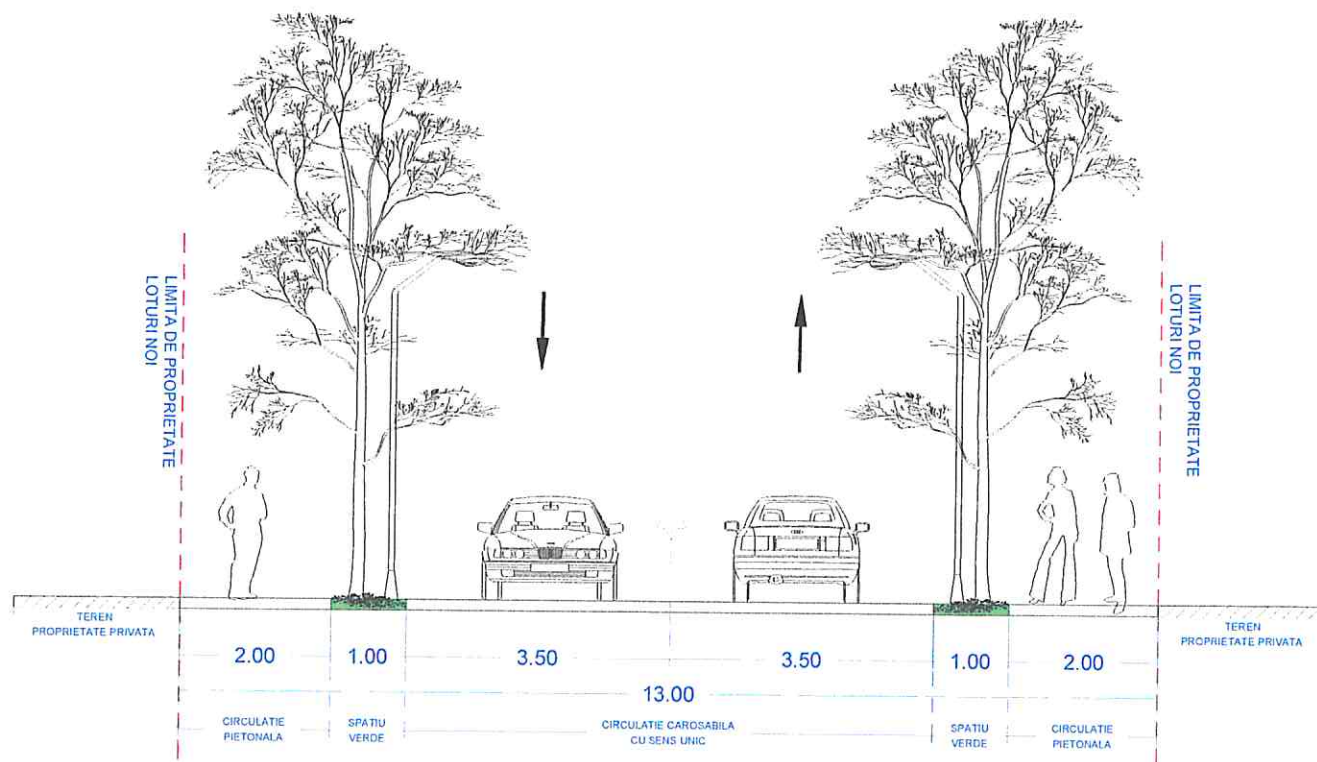
PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

NR. PR.
33 / 2021

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U2.2

PROFIL STRADAL S01



IMBACIU
arhitectura



BENEFICIAR: **IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI**

TITLU PROIECT
LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

NR. PR.
33 / 2021

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U2.3

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MAI 2023

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

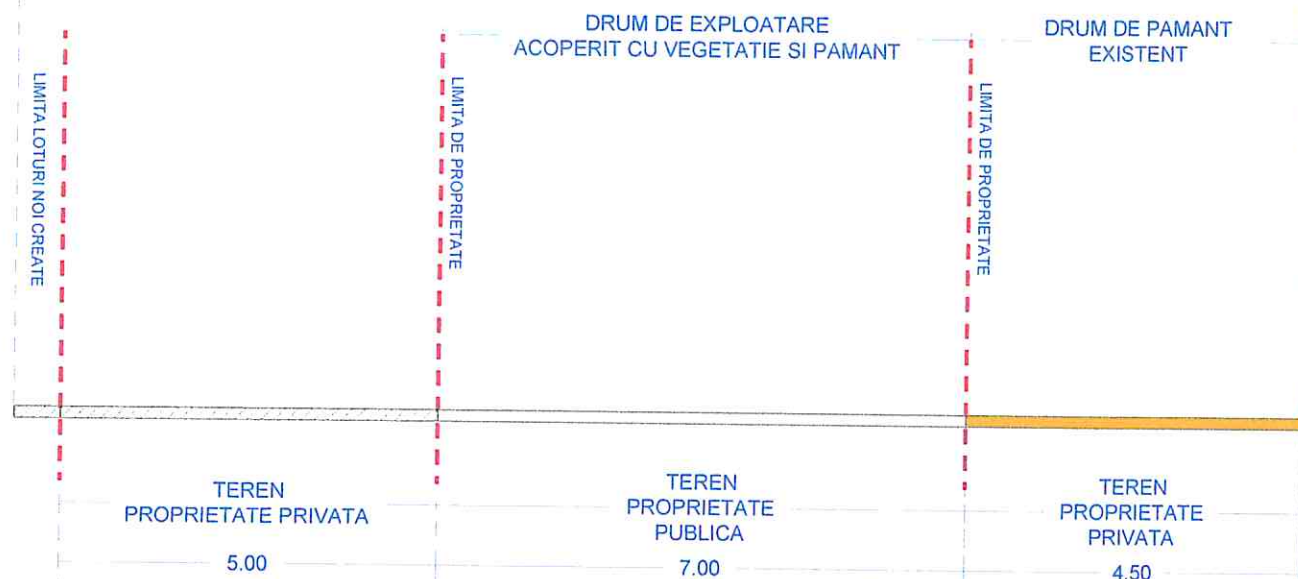
TITLU PLANSA
PROFIL STRADAL S01

SOFTWARE LICENȚIAT

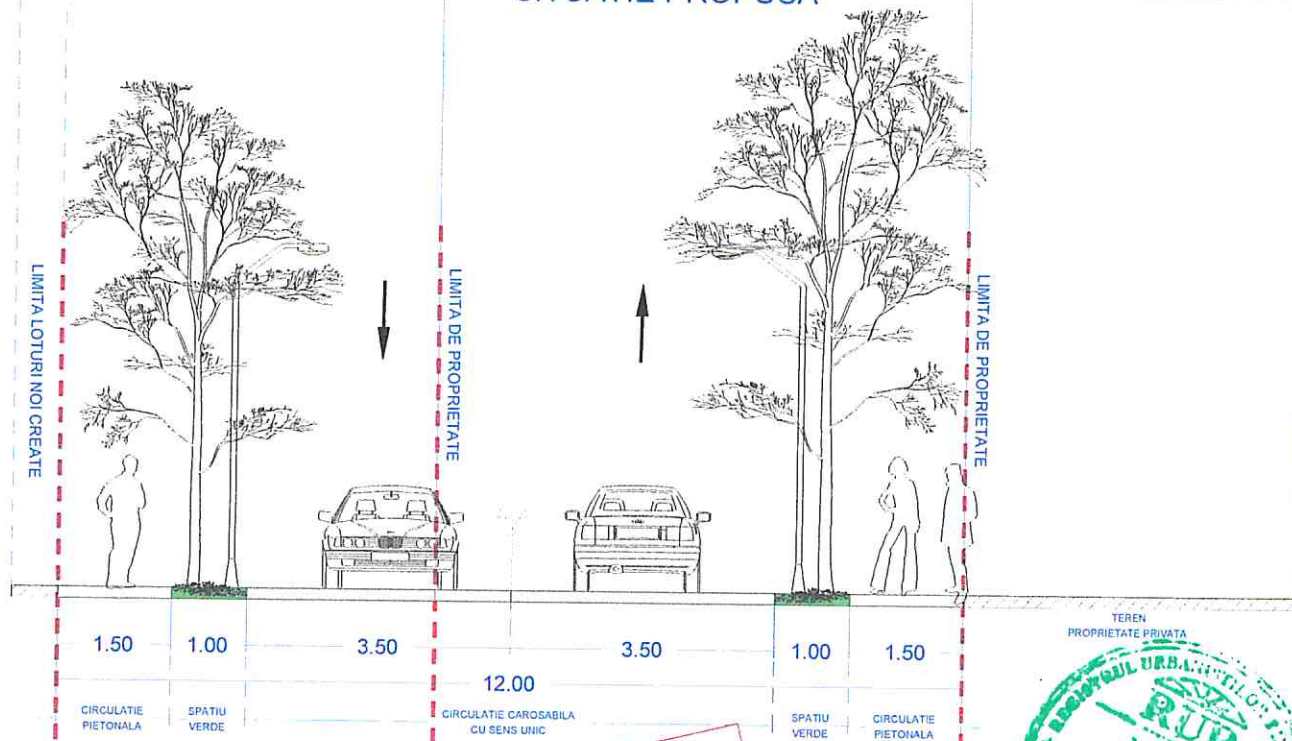
PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

PROFIL STRADAL S02

SITUATIE EXISTENTA



SITUATIE PROPUA



IMBACIU
arhitectura

IMBACIU ARHITECTURA SRL
arhitectura
J9/536/2015

BENEFICIAR
IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT
LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

NR. PR.
33 / 2021

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U2.4

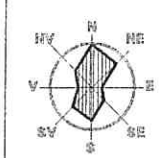
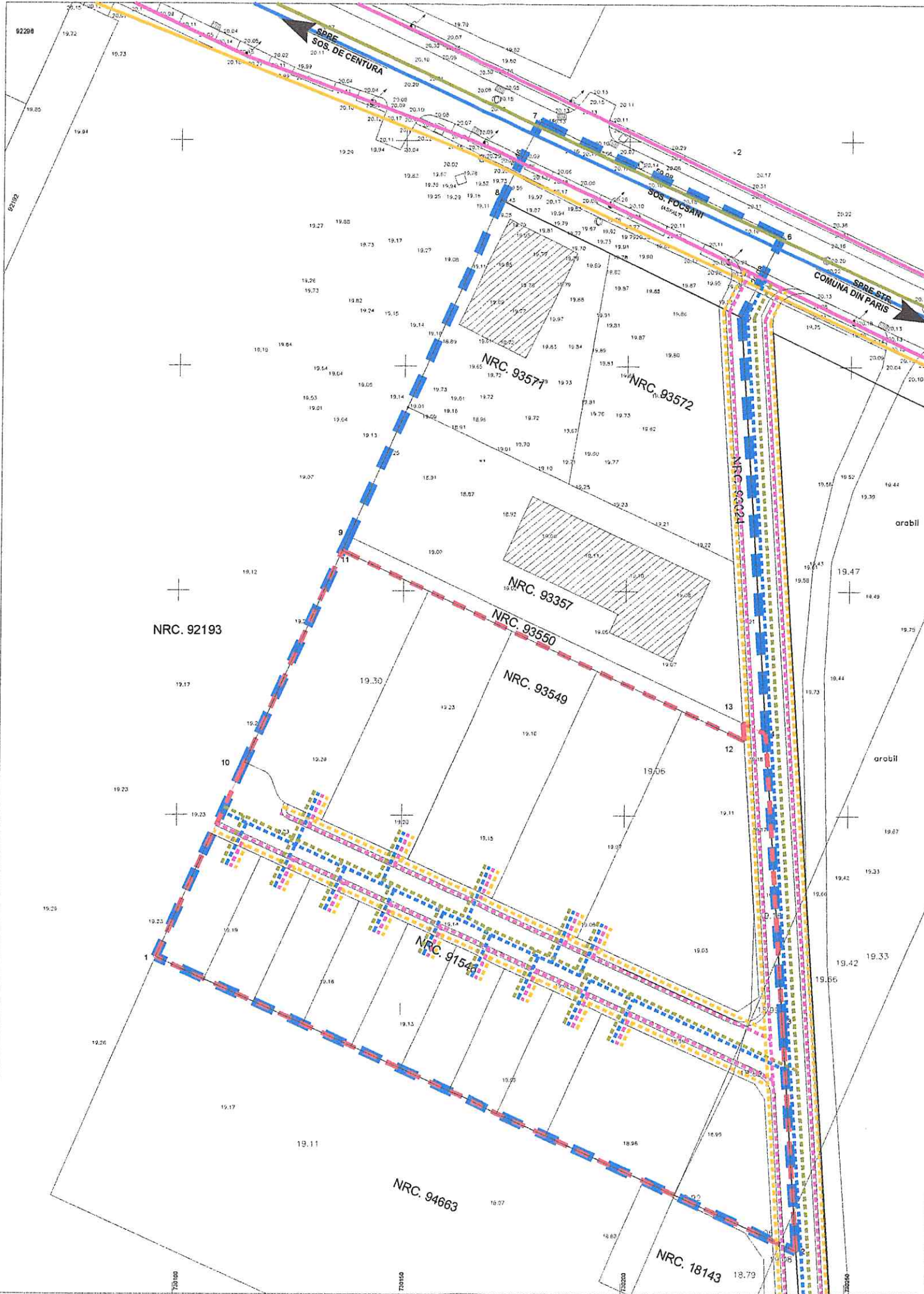
SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MAI 2023

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

TITLU PLANSA
PROFIL STRADAL S02

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

U3

LEGENDA

LIMITE

	LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 12 996 m²		LIMITA ZONA DE STUDIU CONF. AVIZ DE OP. - P.U.Z. SUPRAFATA = 21 184 m²
--	---	--	---

ECHIPAREA EDILITARA

EXISTENT

	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA		RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA
	RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE		RETEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE

PROPOS

	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA		RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA
	RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE		RETEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE



BENEFICIAR
IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

TITLU PROIECT
LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
MIXTE

NR. PR.
33 / 2021

FAZA
P.U.Z.

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAI 2023
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

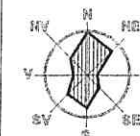
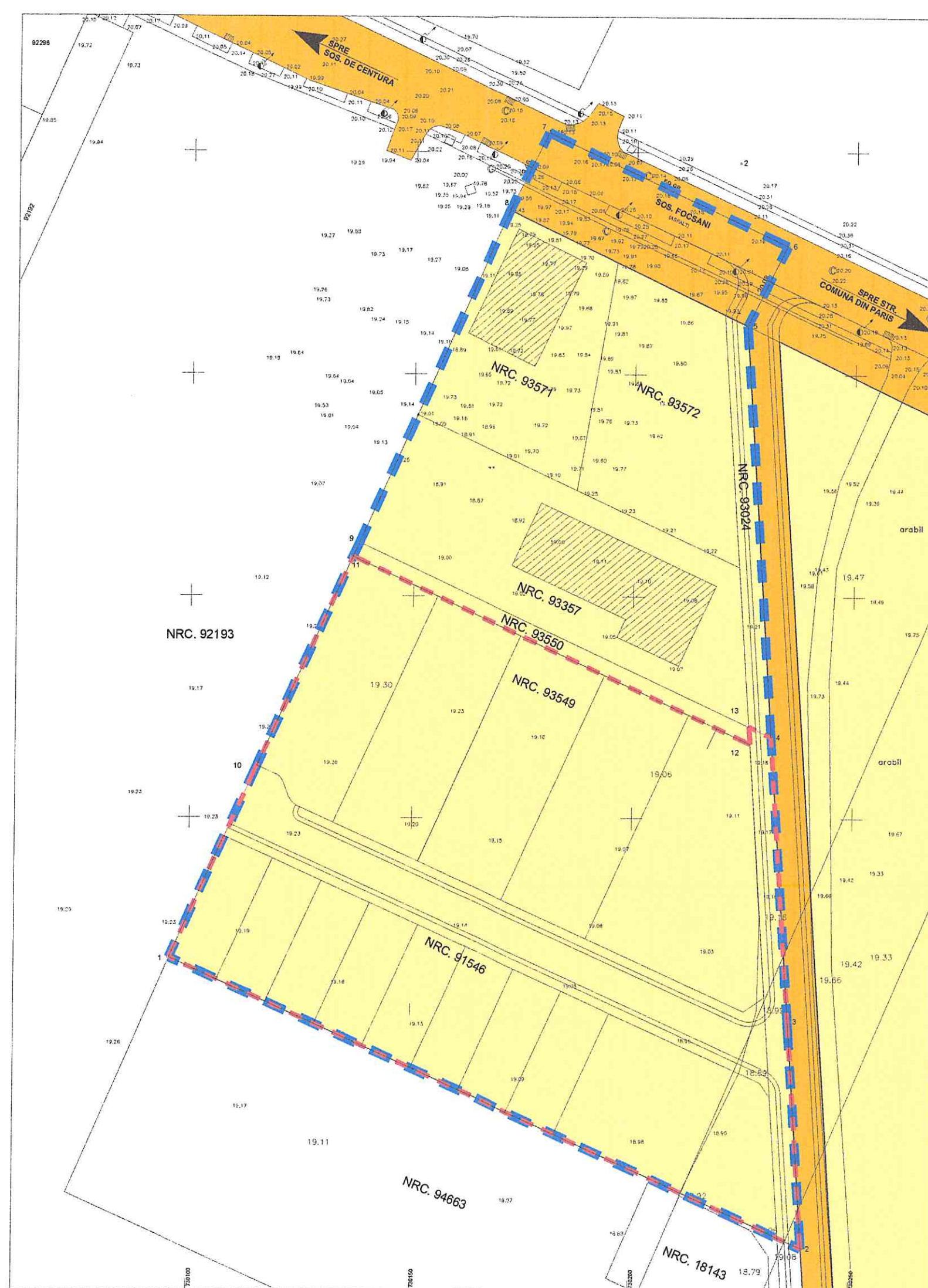
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

TITLU PLANSA
REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

NR. PL.
U3

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

U4

LEGENDA

LIMITE

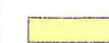


LIMITA LOT CARE GENEREAZA P.U.Z.
SUPRAFATA = 12 996 m²



LIMITA ZONA DE STUDIU CONF. AVIZ DE OP. - P.U.Z.
SUPRAFATA = 21 184 m²

PROPRIETATATE ASUPRA TERENURILOR



TERENURI APARTINAND PERSOANELOR FIZICE
SAU JURIDICE



TERENURI PRORIETATE PUBLICA DE INTERES
LOCAL

IMBACIU
arhitectura



BENEFICIAR

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAI 2023
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

TITLU PROIECT
**LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
MIXTE**

NR. PR.
33 / 2021

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III
- NRC 93549, 91546

TITLU PLANSA
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

NR. PL.
U4

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRARII :

LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

AMPLASAMENT:

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III - NRC
93549, 91546

FAZA:

PROIECT URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

BENEFICIAR:

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

DATA:

MAI

PROIECT NR:

33 / 2021

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

1.4. SURSE DOCUMENTAR

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

2.3. INCADRARE IN LOCALITATE

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.5. CIRCULATIA

() 2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

2.8. PROBLEME DE MEDIU

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

PIESE DESENATE

NR. PLANSĂ	DENUMIRE	SCARA
U 0.1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	1:50 000 1:25 000
U 0.2	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT MUN. BRAILA,	1:50 000
U 0.2	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L.M. NR. 512 DIN 17.09.2020	1:5000
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	1:500
U 2.3	PROFIL STRADAL S01	1:100
U 2.4	PROFIL STRADAL S02	1:100
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 :

LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

AMPLASAMENT :

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III -
NRC 93549, 91546

BENEFICIAR :

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

INTOCMIT :

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

ING. MRB. 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 parcelarii 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. 205 / 12.02.2021, eliberat de Primăria Municipiului Brăila pentru realizarea investiției "LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE " în intravilanul JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III - NRC 93549, 91546 și se întocmește la solicitarea beneficiarului.

S-a solicitat și s-a obținut avizul de oportunitate nr. 3 din 2021 emis de Primăria Municipiului Brăila (atașat la prezenta documentație P .U.Z.).

Zona studiată prin P.U.Z., situată în intravilanul Municipiului Brăila, județul Brăila, are o suprafață de 21 184 mp și este delimitată :

- La nord – SOS. FOCȘANI;
- La sud – NCP 18144, NCP 18143
- La est – DRUM EXPLOATARE
- La vest –NICOARA ILEANA, NICOARA SAGHINA SI NICOARA MIHAELA

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat în apropierea șoselei Focșani, adresa fiind : T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III și este în proprietatea beneficiarului IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI, cu folosința actuală de curți-construcții. Are o suprafață de 12 996 mp și este delimitat :

- La nord – NCP 93550, NCP: 93024
- La sud – NCP 94663, NCP 18143
- La est – DRUM EXPLOATARE
- La vest – NICOARA ILEANA, NICOARA SAGHINA SI NICOARA MIHAELA

Pe acest teren se propune realizarea a 17 loturi cu suprafețe cuprinse între 336 mp și 1775 mp. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului și solicitării din Certificatul de Urbanism nr. 205 / 12.02.2021, eliberat de Primăria Municipiului Brăila. În momentul de față, imobilul de la JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III - NRC 93549, 91546, este proprietate privată, curți-construcții.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

- lotizarea terenului ce a generat P.U.Z. în vederea construirii unui ansamblu de locuințe și funcțiuni mixte;
- racordarea la rețelele existente în zonă, 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 ce se dorește a fi lotizată se poate face prin partea de est a sitului, prin intermediul drumului de exploatare existent ce are legătura directă cu Sos. Focșani. Acest drum fiind propus spre modernizare.

1.4. SURSE DOCUMENTARE :

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

- P.U.G. Municipiul Braila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 2/2001;
- Propunere actualizare P.U.G. Municipiul Brăila 2020;
- P.U.Z. "Operațiuni notariale-dezmembrare terenuri în vederea construirii de spații de depozitare, birouri, servicii și locuințe" aprobat prin HCLM nr. 512 din 17.09.2020;
- 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 proiectantul a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul cuprins in perimetrul P.U.Z. este situat in partea vestica a Municipiului Braila in apropiere de sos.Focsani, adresa fiind : T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III – NRC 93549, 91546;

Zona de studiu se încadrează in U.T.R. 27 – LMu - SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN , conform P.U.G. Brăila aprobat si conform P.U.Z. "Operatiuni notariale-dezmembrare terenuri in vederea construirii de spatii de depozitare, birouri, servicii si locuinte" aprobat prin HCLM nr. 512 din 17.09.2020 zona se incadreaza in L1p – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA, CU REGIM REDUS DE INALTIME (P — P + 2E) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE si M2p – ZONA MIXTA 2 (DEPOZITARE/ UNITATI AGROZOOTEHNICE/ PRODUCTIE/ INDUSTRIE NEPOLUANTA/ PARCAJE).

Proprietarul amplasamentului (a amplasamentului ce generează P.U.Z.) propune realizarea a 17 locuri cu suprafete cuprinse intre 360 mp si 1775 mp, prin aceasta urmărindu-se exploatarea potențialului de dezvoltare a zonei.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

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

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

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata prin P.U.Z. este situata in partea vestica a Municipiului Braila in apropierea soselei Focsani, zona se afla pe o artera importanta a Brailei, si anume Soseaua Focsani, aceasta avand legatura directa la capatul Vestic cu Centura Municipiului Braila. Zona de studiu are o suprafata de 21 184 mp si este delimitata astfel :

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	SOS. FOCSANI	NCP 94663, NCP 18143	DRUM DE EXPLOATARE	NICOARA ILEANA, NICOARA SAGHINA SI NICOARA MIHAELA

Amplasamentul studiat pentru obiectivul privind "LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE" se situează în intravilanul MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III - NRC 93549, 91546, în partea de sud a zonei de studiu.

Accesul la zona ce se dorește a fi lotizată se poate face prin partea de est a sitului, prin intermediul drumului de exploatare existent ce are legătura directă cu Sos. Focșani. Acest drum fiind propus spre modernizare.

Vecinătățile amplasamentului se prezintă astfel (în conformitate "Plan topografic suport pentru P.U.Z." – întocmit de Vadram Proiect, atașat):

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	NCP 93550, NCP 93024	NCP 94663, NCP 18143	DRUM DE EXPLOATARE	NICOARA ILEANA, NICOARA SAGHINA SI NICOARA MIHAELA

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 oraşului Brăila se caracterizează printr-o climă continentală, temperată, cu amplitudine mare a variaţiilor sezoniere şi prin precipitaţii cantitativ reduse.

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

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcţia NE.

Adâncimea de îngheţ 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 acceleraţia terenului pentru proiectare $a_{g,0.30g}$ cu $IMR=225$ ani şi 20 % probabilitate de depăşire în 50 de ani iar perioada de control (colţ) 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

Relaţiile rutiere a zonei de studiu cu teritoriul înconjurător se axează în principal pe Sos. Focsani, aceasta delimitand amplasamentul studiat la nord.

Principalele aspect critice privind desfăşurarea circulaţiei rutiere, în cadrul zonei studiate sunt:

- Circulaţie inexistentă în majoritatea zonei de studiu;
- Zona nu dispune de o circulaţie cu profile corespunzătoare;
- Lipsa profilului şi îmbracamintei asfaltice pe drumul ce face accesul pe amplasament.

2.5.2. CARACTERISTICI TEHNICE ALE TRAMEI STRADALE

Reţeaua stradală a zonei studiate este alcătuită din:

- Şos. Focsani, drum de categoria 2, asfaltat cu un profil de 30,00 m, 12,00 m circulaţie carosabilă (2 benzi pe sens), 2,50 m spaţiu verde stânga dreapta, 1,50 m spaţiu pietonal stânga dreapta urmat de 5,00 m spaţiu verde stânga-dreapta acesta variind în diferite zone;
- Drum de exploatare care în momentul de faţă este acoperit cu depuneri de pamant şi vegetaţie spontană, din cauza acestora s-a creat un drum de pamant şi piatră cu o lăţime de 4,50 m paralel cu acesta de pe care proprietarii terenurilor paralele îşi fac accesul către loturi.

În ceea ce priveşte caracteristicile tehnice ale tramei stradale regăsim o serie de lipsuri şi anume :

- drumului de exploatare este acoperit cu depuneri de pamant şi vegetaţie spontană, acestea fiind răspândite şi pe proprietăţile private;
- drumul paralel cu acest drum de exploatare este foarte îngust (4,50m);

2.5.3. TRANSPORT IN COMUN

Nu este cazul.

2.5.4. PARCARI

Zona studiata nu dispune de locuri de parcare.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- L1p – Subzona locuintelor individuale pe parcela, cu regim redus de inaltime ($P - P + 2E$) si functiuni complementare;
- M1p - Subzona mixta 1 – locuinte/ servicii/ comerț/ alimentate publica/ dotari publice/ parcaje);
- M2p - Subzona mixta 2 – depozitare/ unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje
- T1p – Subzona transporturilor rutiere.

2.6.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Nu sunt probleme de relaționare in ceea ce privește funcțiunile propuse fata 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 si 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 reprezintă 5.5% din totalul zonei de studiu.

Terenul este liber de constructii, ceea ce rezulta ca gradul de ocupare al terenului (P.O.T) cat si coeficientul de ocupare (C.U.T.) sunt 0.

2.6.5. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

In ceea ce privește aspectul calitativ al fondului construit atât in zona studiata cat si in vecinătatea acesteia, este unul foarte mic, existand 2 hale pe structura metalica având o suprafața de 1200 mp reprezentand 5.5% din totalul zonei de studiu. Zona este intr-un proces de dezvoltare.

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

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

2.6.7. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Amplasament neparcelat cu vegetatie spontana pe el;
- Lipsa unei trame stradale in zona ce urmeaza a fi lotizata;
- Lipsa profilului stradal al drumului de piatra ce delimiteaza amplasamentul;

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

In zona de studiu sunt identificate următoarele rețele edilitare:

- rețea de energie electrica;
- retea de alimentare cu gaze naturale;
- retea de distributie a apei potabile;
- retea de canalizare a apelor uzate.

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 STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

STUDIU GEOTEHNIC – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Amplasamentul propus pentru construire prezintă următoarele caracteristici:

Terenul studiat este plan stabil, alcătuit în adâncime dintr-un strat de umpluturi și sol negru vegetal până la adâncimea de 1.00 m, urmat de un strat de loess argilos, loess prăfos galben plastic consistent până la 2,50 m și plastic moale la plastic curgător până la adâncimea maximă de investigare. Pentru executarea construcțiilor în condiții de siguranță, pe amplasament în timpul executării săpăturilor este necesar să se prevadă următoarele :

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

- amplasarea fundației clădirilor proiectate la o distanță corespunzătoare față de clădirile existente/propuse, pentru evitarea interferenței presiunilor .

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

Pachetul de loess, se prezinta plastic moale pana la nivelul hidrostatic (NH), după care scade in consistenta la plastic curgător, datorita contactului cu pânza freatica.

Sub aceasta adâncime pachetul de loess este îmbibat cu apa, având o consistenta redusa, porozitate si compresibilitate foarte mare atât in stare naturala cat si in stare inundata. Caracteristicile stratelor studiate, li încadrează in categoria terenurilor de fundare slabe. Având in vedere caracteristicile amplasamentului, sarcinile relativ reduse transmise terenului de fundare si in conformitate cu Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074/2014 acesta se încadrează in categoria geotehnica 2, având risc geotehnic moderat.

Se recomanda fundarea construcțiilor după ce se vor prevedea măsuri de prevenire a inundării terenului de fundare cu ape accidentale, conform prescripțiilor normativului P 125-2010 . Fundațiile se vor executa pe perne de balast a căror grosime va fi de minimum 0,70 m pentru clădirile cu regim de înălțime P+M și P+1E și 0,50 m pentru cele ce vor avea regim de înălțime parter, Pernele de balast vor fi compuse din material granular compactat și dispuse in șanțuri perimetrare pe traseul fundațiilor pana la cca. 1,601,70 m adâncimi, având o zona de garda de cca. 0,40m.

La baza pernei se va dispune un strat de piatra sparta sau bolovani de râu, având dimensiunea maxima de pana la 20 cm, prin împănarea acestora la talpa săpăturii, care se compactează intr-un singur strat, cu utilaj terasier specific dimensiunilor fundatiei. Peste acest locaj se vor dispune strate de piatra sparta concasata in grosime de 0,15-0,20 m fiecare, compuse din elemente a caror granulație va fi 2-6 cm, realizandu-se 12-14 treceri pe fiecare strat.

Datorita caracteristicilor terenului influentate de cota ridicata a nivelului hidrostatic, se impune protectia malurilor sapaturii in vederea evitarii afluirii acestora .

Sapaturile pentru fundare se vor realiza manual sau mecanic, iar la atingerea cotei finale a excavatiilor se va solicita prezenta proiectantului geotehnician in vederea verificarii naturii terenului de fundare.

Materialul utilizat la realizarea pernelor de balast sau piatra sparta, va trebui sa aiba o granulație continua si neuniforma ($U > 15$), iar fractiunile cu diametrul mai mare de 70 mm, nu vor depasi 15-20 % din volumul de piatra utilizat la perna.

Umiditatea optima de compactare se va verifica prin metoda Proctor, putand fi in jurul valorii de $w = 4-5\%$, pentru fiecare strat elementar în parte.

Trecerea la operatiunea de turnare a fundatiilor se va face numai dupa receptia consolidarii terenului de fundare cu perna prevazuta in acest studiu.

Sistemul de fundare va fi ales de proiectantul structurist, functiede caracteristicile cladirilor si a valorilor indiciilor geotehnici.

Forajul FG-3	NHS= 3,70m
0,00- 0,80 m - sol vegetal	
0,80 - 5,00 m - loess prafos galben plastic consistent la plastic curgator	

Forajul FG-4	NHS= 3,60m
0,00- 0,90 m - sol vegetal	
0,90 - 5,00 m - loess prafos galben plastic consistent la plastic curgator	

CATEGORIA GEOTEHNICA ȘI RICUL GEOTEHNIC

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

Punctajul acordat în această fază de proiectare este urmatorul :

Factori de luat în vedere	Stabilirea categoriei geotehnice	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterana	Fara epuismnte	1
Clasificarea construcției dupa categoria de importanta	Redusa	2
Vecinatati	Fara riscuri	1
Zona seismica	$A_g = 30g$	3
Riscul geotehnic	Redus	13
	Categoria geotehnica	2

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

CONDIȚII GEOTEHNICE

În baza analizelor de laborator efectuate pe probele tulburate și prelevate din forajul geotehnic executat pe amplasamentul studiat și coroborate cu studiile efectuate O în zonă, au fost evidențiate următoarele valori ale indicilor geotehnici în pachetul de loess interceptat.

Greutatea volumică în stare naturală	$\gamma = 17,00-19,30 \text{ KN/ ms;}$
Porozitatea	$n = 44,00 \% - 47,00 \% ;$
Indicele porilor	$e = 0,68-0,88 ;$
Modulul de deformare edometric	$M_{2-3} = 50,0 — 64,0 \text{ daN /cm}^2 \text{ in stare naturala}$
Unghiul de frecare internă (conf. tabel)	$14^0 - 15^0 ;$
Coeziunea	$c = 0,10 - 0,25 \text{ daN /cm}^2 ;$
Tasarea suplimentara prin umezire	$i = 0 - 1,5\% ;$
Gradul de umiditate	$S_r = 0,7-0,9$
Umiditatea naturala	$w = 18,30- 27,00$
Indicile de plasticitate	$I_p = 14,00 — 16,20\%$
indicele de consistență	$I_c = 0,75-0,13$

În vederea dimensionării fundațiilor, se va lua în calcul o presiune convențională $P_{conv} = 120 \text{ KPa}$ la sarcini fundamentale aplicate centric. Pentru calculul terenului de fundare se va respecta

conditia: $P_{ef} < P_{conv}$, in care P_{ef} este presiunea efectiva pe talpa fundatiei in gruparea fundamentala de calcul (STAS 3300/2-85).

Pentru indepartarea apelor din precipitatii, se vor lua masuri de protectie prin realizarea in jurul sapaturii a unor diguri de pamant, pante, rigole pentru dirijarea acestora in afara spatiului sapaturii. Nu se permite existenta apei in santurile pregatite pentru fundare.

Sapaturile pentru fundatii se vor realiza manual sau mecanic, cu taluze verticale, iar la atingerea cotei finale a excavatiilor se va solicita prezenta proiectantului geotehnician. Compactarea pernei se va face conform prevederilor din Normativ pentru verificarea calitatii si receptia lucrarilor de constructii si instalatii aferente (indicativ C 56-85) si Normativ privind imbunatatirea terenurilor de fundare slabe (indicativ C. 29-85). Executarea sapaturilor pentru realizarea fundatiilor se vor face cu respectarea masurilor prevazute in normativul privind executarea terasamentelor pentru executarea fundatiilor civile si industriale, indicativ C 169 — 88.

Se vor respecta normele de protectie a mediului si se vor evita infiltratiile accidentale ale apelor reziduale in timpul constructiilor si in perioada de exploatare normala. Acestea in vederea evitarii infestarii panzei freatice cu substante nocive.

Pentru fiecare lot de teren pe care vor fi edificate constructii, se vor solicita studii geotehnice care vor determina in detaliu conditiile de fundare functie de caracteristicile constructive ale acestora

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul cuprins in perimetrul P.U.Z. este situat in partea de vest a JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III - NRC 93549, 91546;

Zona de studiu se încadrează in U.T.R. 27 – LMu - SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN , conform P.U.G. Brăila aprobat;

INDICI URBANISTICI – U.T.R. 27	
P.O.T. max.	C.U.T. max.
40.00 %	0.90

Zona de studiu se incadreaza in functiunea L1p – Subzona locuintelor individuale pe parcela, cu regim redus de inaltime ($P - P + 2E$) si functiuni complementare, M1p - subzona functiunilor mixte 1 (locuinte/ servicii/ comerț/ alimentate publica/ dotari publice / parcaje) și M2p – subzona funcțiunilor mixte 2 (depozitare/ unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje). – conform P.U.Z. "Operatiuni notariale-dezmembrare terenuri in vederea construirii de spatii de depozitare, birouri, servicii si locuinte" aprobat prin HCLM nr. 512 din 17.09.2020;

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - APROBAT HCLM nr. 512 din 17.09.2020				REGIM DE INALTIME MAXIM
CRT.	L1p	M1p	M2p	L1p, M1p, M2p
P.O.T. MAX	40.00 %	50.00 %	50.00 %	Hmax = 12,00 m P - P+2E
C.U.T. MAX	0.90	1.10	1.10	

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ – L1P - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA, CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P – P + 2E) ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri în regim de construire continuu (construcții înscrise) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, experimentare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității, parcaje;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- servicii sociale, colective și personale;
 - comerț cu amănuntul
 - pensiuni, agenții de turism;
 - restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.
-
- În zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC.
 - Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldura etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
 - 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, cu următoarele condiții:
 - să nu genereze transporturi grele;
 - 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; - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme și să asigure parcare a min. 3 autoturisme.
 - Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
 - 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, 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.

UTILITARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 3 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- autobaze;
- spalatorii chimice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ – M1P - SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE 1 – LOCUINȚE/ SERVICII/ COMERȚ/ ALIMENTAȚIE PUBLICĂ/ DOTARI PUBLICE/ PARCAJE;

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri in regim de discontinuu (constructii cuplate sau izolate pe parcela);
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- serviciul sociale, colective si personale;
- sedi ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- echipare edilitara corespunzatoare densitatii locuitorilor;
- circulati carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 m.
- Restaurantele care comercializeaza bauturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanta de min. 100 m de biserici, scoli, gradinite, licee.
- Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice și de zonare seismica.
- In zonele existente, se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din suprafata construita desfasurata.
- Instalatiile exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) sunt admise cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- Activitati de tip tertiar ale locatarilor sunt obligate sa se desfasoare in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala - servicii profesionale sau manufacturiere, cu urmatoarele conditii.:
 - o sa nu genereze transporturi grele;
 - o sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - o sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00;
 - o activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
 - o sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.
- se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Realizarea locuintelor noi in U.T.R. M1p este conditionata de existenta P.U.Z..

UTILITARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructiile provizorii de orice natura; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic – instalatii de arta, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 3 masini;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- autobaze;
- spalatorii chimice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ – M2P - SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE 2 – DEPOZITARE/ UNITATI AGROZOO TEHNICE/ PRODUCTIE/ INDUSTRIE NEPOLUANTA/ PARCAJE;

UTILIZARI ADMISE

- industrie / productie nepoluanta / depozitare;
- sedii ale unor companii si firme;
- sedii ale unor organizatii activitati productive;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- spatiile de depozitare sa nu depaseasca 1000mp;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

- sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- Lucrarile ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scara comuna.
- Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

UTILITARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructiile provizorii;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane cu exceptia celor ecologice si dotate cu sisteme de preselectare;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de mare capacitate;
- statii de betoane;
- autobaze;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural permite dezvoltarea de constructii, 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 CIRCULATIEI

Zona din punct de vedere al circulatiei necesita o interventie majora in ceea ce priveste crearea de circulatii auto si pietonale, zona fiind la inceputul unei dezvoltari.

Pe terenul ce urmează a se lotiza se propun urmatoarele:

- În zona de studiu a documentatiei P.U.Z. se propune realizarea unui drum de accs către lotizarea propusa, drum ce va avea un profil de 12,00 m (Plansa U2.4 – Profil S02) și care din punct de vedere al regimului juridic este amplasat partial pe drum de exploatare existent (profil de 7,00 m neamenajat) ce se intersecteaza cu Șos. Focsani, acesta se află în proprietatea **Consiliului Local Municipal Brăila** și deasemenea va ocupa și lotul de teren cu **NR. CAD. 93024** ce se află în **proprietatea beneficiarului** (latimea drumului fiind de 5.00 m). Având în vedere necesitatea realizarii drumui de acces către lotizarea nou creata, investitorul va amenaja acest drum cu profilul total de 12,00 m pe cheltuiala acestuia la nivelul minim de piatra sparta compactată și a utilitatilor edilitare aferete pana la strada ce va deservi lotizarea (Plansa U2.3 – Profil S01).
- **Pentru demararea lucrarilor beneficiarul va solicita acordul Consiliului Local Municipal tinand cont de faptul ca drumul nou propus se va amenaja partial și pe un teren care aparține Consiliului Local.**
- Realizarea unei strazi cu un profil de 13,00 m ce va uni circulatia interioara a lotizarii cu strada ce are legatura directa cu Sos. Focsani, drumul propus va fi cu sens dublu si are un profil carosabil de 7,00m, 1,00 m stanga-dreapta spatiu verde si 2,00 m stanga – dreapta spatiu pietonal, în capatul acesteia va fi zona de intoarcere;
- Se vor realiza accese pietonale si auto catre toate loturile create;
- **Drumurile propuse pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.**

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

La solicitarea beneficiarilor, IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI, s-a întocmit proiectul PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE”, în JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T32, P253/13 LOT 2/2, T32, P253/13 LOT III - NRC 93549, 91546, terenul aparținând beneficiarilor, cu folosința actuala de curți-construcții.

Funcțiunile din zona studiată se vor pastra conform P.U.Z. “Operațiuni notariale-dezmembrare terenuri in vederea construirii de spatii de depozitare, birouri, servicii si locuinte” aprobat prin HCLM nr. 512 din 17.09.2020 – zonele din care fac parte amplasamentul sunt : L1p – Subzona locuintelor individuale pe parcela, cu regim redus de inaltime (P — P + 2E) si functiuni complementare, M1p - subzona functiunilor mixte 1 (locuinte/ servicii/ comert/ alimentate publica/ dotari publice / parcaje) și M2p – zona mixta 2 (depozitare/ unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje)

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. are o suprafata de 12996 mp.

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

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

M – ZONA MIXTA

- **Subzona - M1p** - subzona funcțiunilor mixte 1 (locuinte/ servicii/ comerț/ alimentate publica/ dotari publice / parcaje)
- **Subzona - M2p** – subzona funcțiunilor mixte 2 – depozitare/ unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje;

L – ZONA REZIDENTIALA

- **Subzona - L1p** – Subzona locuintelor individuale pe parcela, cu regim redus de inaltime (P — P + 2E) si functiuni complementare;

T – ZONA TRANSPORTURILOR

- **Subzona - T1** – Subzona transporturilor rutiere;

BILANT TERITORIAL

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU					
FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPUS	
		m ²	%	m ²	%
L1p	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA, CU REGIM REDUS DE INALTIME (P-P+2E) SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PROPUSE)	7 475 m ²	35.30 %	2 880 m ²	13.60 %
M1p	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE 1 (LOCUINTE/ SERVICII/ COMERȚ/ ALIMENTATE PUBLICA/ DOTARI PUBLICE / PARCAJE)	1 560 m ²	7.35 %	4 665 m ²	22.05 %
M2p	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE 2 (depozitare/ unitati agrozootehnice/ productie/ industrie nepoluanta/ parcaje - propuse)	10 095 m ²	47.65 %	9 145 m ²	43.20 %
T1	SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	2 054 m ²	9.70 %	4 494 m ²	21.20 %
	ZONA DE STUDIU	21 184 m ²	100 %	21 184 m ²	100 %
	TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	12 996 m ²	61.35 %	12 996 m ²	61.35 %

INDICI URBANISTICI

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - APROBAT HCLM nr. 512 din 17.09.2020				INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		REGIM DE INALTIME MAXIM			
CRT.	L1p	M1p	M2p	CRT.	U.T.R. 27	L1p, M1p, M2p			
P.O.T. _{MAX}	40.00 %	50.00 %	50.00 %	P.O.T. _{MAX}	40.00 %	Hmax = 12,00 m P - P+2E			
C.U.T. _{MAX}	0.90	1.10	1.10	C.U.T. _{MAX}	0.90				
INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - PROPUS				INDICI AMPLASAMENT STUDIAT					
CRT.	L1p	M1p	M2p	CRT.	EXISTENT	PROPUS	CRT.	EXISTENT	PROPUS
P.O.T. _{MAX}	40.00 %	50.00 %	50.00 %	P.O.T. _{MAX}	0.00 %	0.00 %	Sc	0.00 mp	0.00 mp
C.U.T. _{MAX}	0.90	1.10	1.10	C.U.T. _{MAX}	0.00	0.00	Sd	0.00 mp	0.00 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Pentru realizarea rețelei de alimentare cu apa se propune extinderea rețelei existente din sos. Focsani.

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

3.6.2. CANALIZAREA

Pentru realizarea rețelei de canalizare se propune extinderea rețelei existente din sos. Focsani.

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

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Pentru realizarea rețelei cu energie electrica se propune extinderea rețelei existente din sos. Focsani.

3.6.4. ALIMENTAREA CU GAZ

Pentru realizarea rețelei de gaz metan de joasa presiune se propune extinderea rețelei existente din sos. Focsani.

3.6.5. TELECOMUNICATII

Pentru realizarea rețelei de telecomunicatii si internet se propune extinderea rețelei existente din sos. Focsani.

3.6.6. GOSPODARIE COMUNALA

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

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației in vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Din punct de vedere al funcțiunii și al activităților ce se desfășoară în zona studiată nu rezulta 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 15.00 % pentru funcțiunea de locuire.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În zona studiată și adiacent acesteia s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

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

4. CONCLUZII – MASURI ÎN 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, P.U.Z. P.U.Z. "Operațiuni notariale-dezmembrare terenuri în vederea construirii de spații de depozitare, birouri, servicii și locuințe" aprobat prin HCLM nr. 512 din 17.09.2020, Codul Civil, R.L.U., Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, H.G. 525/96 și legislația în vigoare.

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

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

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

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

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU



RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546 din Municipiul Brăila, inițiat de Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori.

Motivația: solicitare aprobare P.U.Z. prin cererea nr. 28240/2022.

Oportunitatea: Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită de inițiator ca urmare a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 205/12.02.2021 eliberat în vederea realizării obiectivului „ Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte”.

Zona de studiu ce a fost analizată în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal este situată în partea de vest a Municipiului Brăila și a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr.03 din 2021.

Suprafața de teren ce a făcut obiectul studiului este de 21.184,00 mp și se află conform P.U.G. al Municipiului Brăila în vigoare, în U.T.R. nr.27, având indicatorii urbanistici P.O.T max = 40% și C.U.T.max = 0,90.

În anul 2020 a fost aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 512/17.09.2020 P.U.Z. „Operațiuni Notariale-Dezmembrare Terenuri în vederea Construirii de Spații de Depozitare, Birouri, Servicii și Locuințe ”, documentație ce a modificat atât funcțiunea inițială cât și indicatorii urbanistici. Astfel funcțiunea ce reglementează amplasamentul ce a generat propunerea P.U.Z., este reprezentată de Subzona locuințelor individuale pe parcelă, cu regim redus de înălțime (P – P + 2E) și funcțiuni complementare – L1p, Subzona funcțiuni mixte 1 (locuințe/ servicii/ comerț/ alimentație publică/ dotări publice/ parcaje – propuse) - M1p și Subzona depozitare/unități agrozootehnice/ producție/ industrie nepoluantă/ parcaje) – M2p.

Fondul construit în zonă este reprezentat în general de clădiri cu destinația de prestări servicii, birouri și depozitare, cu regim de înălțime parter.

Zona se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiunilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere și de depozitare de mici și medii dimensiuni, precum și cea de locuire.

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

- la nord : Șoseaua Focșani;
- la sud : Nr. cad. 94663, 18143;
- la est : drum exploatare;
- la vest : Nr. cad 92193.

Obiectivele principale ale documentației de urbanism:

-Stabilirea reglementărilor 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, gradul de construibilitate al

terenului, stabilirea indicatorilor urbanistici, echiparea edilitară, precum și a căilor de comunicație, pentru fiecare zonă funcțională.

- Realizarea unei parcelări a terenului beneficiarului în 17 de loturi din care, 2 loturi destinate amenajării drumurilor de acces și 15 loturi destinate construirii unor obiective conform fiecărei funcțiuni propuse.

Zonificarea funcțională propusă:

- Zona Rezidențială: „L”

- Subzona locuințelor individuale pe parcelă, cu regim redus de înălțime (P – P + 2E) și funcțiuni complementare – L1p;

Zona Funcțiuni Mixte: „M”

- Subzona funcțiuni mixte 1 (locuințe/ servicii/ comerț/ alimentație publică/ dotări publice/ parcaje – propuse) - M1p;

- Subzona funcțiuni mixte 2 (depozitare/unități agrozootehnice/ producție/ industrie nepoluantă/ parcaje - propuse) - M2p.

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 12996,00 mp este amplasat la T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila și aparține beneficiarilor Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori.

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

-la nord : Nr cad 93550;

-la sud : Nr cad 94663;

-la est : drum exploatare;

-la vest : Nr cad 92193.

Obiectivul propus constă în parcelarea terenului în 17 de loturi din care, 2 loturi destinate amenajării drumurilor de acces și 15 loturi destinate construirii, cu suprafețe cuprinse între 336 mp și 1775 mp.

Accesul carosabil și pietonal la loturile propuse se va face prin intermediul a două străzi cu un profil de 12,00 metri respectiv de 13,00 metri, străzi ce vor racorda amplasamentul la fluxul stradal existent generat de Șoseaua Focșani.

Amplasarea străzilor în teritoriul studiat cât și profilul acestora se regăsesc în planșa de Reglementări Urbanistice –U2.1 cât și în planșele de Profile stradale U2.3 și U2.4.

Spațiile verzi generate prin noile funcțiuni se regăsesc în incinta loturilor noi formate cât și ca plantații de aliniament. Se propune pentru zonele rezidențiale ocuparea cu spații verzi a unui minim de 20% din suprafața loturilor, iar pentru funcțiunile mixte a unui minim de 25%.

Indicatori urbanistici :

P.O.T. maxim propus - L1p = 40,00%	C.U.T. maxim propus - L1p = 0,90
- M1p = 50,00%	- M1p = 1,10
- M2p = 50,00%	- M2p = 1,10

Toate drumurile propuse pentru deservirea lotizării, vor fi modernizate de către investitorul / inițiatorul P.U.Z., pe cheltuiala proprie, prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a Anexei 4 din H.G. nr.525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului, conform art.27 și art.28 din H.G. nr.525

/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare.

Cererea cu nr. 28240/2022 este însoțită de următoarele acte:

- Certificat de Urbanism nr. 205/12.02.2021;
- documentație anexă C.U.;
- contract de vânzare – cumpărare și contract de dezmembrare;
- 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. 53328/31.05.2022 C.U.P. Dunărea Brăila;
- aviz nr. 3020220505920/08.06.2022 S.D.E.E. România Sucursala Brăila;
- aviz nr. 317.607.064/26.05.2022 Distrigaz SUD;
- aviz nr. 834/27.10.2021 Telekom Romania Communications S.A.;
- aviz nr. 7403/11.05.2022 S.U.P.A.G.L.;
- adr. nr.4.206.286 din 24.08.2022 Inspectoratul pentru Situații de Urgență;
- notificarea nr.205/22.06.2022 Direcția de Sănătate Publică Brăila;
- aviz nr. 48/27.09.2022 Serviciul U.M.M.S.C.U.P.-Primăria Municipiului Brăila;
- aviz nr.391.450/07.06.2022 Inspectoratul de Poliție Județean Brăila;
- aviz de oportunitate nr.03/2021;
- aviz nr. 19/2023 Arhitect Șef;
- decizia etapei de încadrare nr. 10864/04.08.2022 Agenția Protecția Mediului Brăila;;
- studiu geotehnic;
- documentație de urbanism - P.U.Z.

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

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

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

În conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Brăila, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001, prelungit prin H.C.L.M. nr.16/2011, H.C.L.M. nr.361/2012, H.C.L.M. nr.430/2015 și H.C.L.M. nr.607/2018, și reglementărilor cuprinse în Ghidul pentru Metodologia de Elaborare a Continutului Cadru al P.U.Z. (G.M.010 – 2000), **se propune spre aprobare prezentul P.U.Z. pentru obiectivul „ Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546 din Municipiul Brăila, inițiat de Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori.**

Temei legal:

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

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

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

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


**ARHITECT ȘEF,
ARH. CORINA ELENA ANGHELESCU**


**ÎNTOCMIT,
INSP. EUGEN KERESTELY**

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind: Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549 din Municipiul Brăila, inițiat de Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori.

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 „ Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, din Municipiul Brăila, inițiat de Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori, 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 04.11.2022 și 09.11.2022. 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 5 proprietari, notificări ce sunt anexate la dosar.

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 documentația 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 03.01.2023, anunț ce a cuprins data, ora și locul unde se va realiza dezbateră.

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

La ședință au fost prezente un număr de 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;

Etapă I

-anunțul public privind intenția de elaborare a P.U.Z cu nr. 34150/04.11.2022;

-proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 34150/04.11.2022 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. 36980/05.12.2022;
- proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 36980/05.12.2022 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.42473/21.12.2022;
- proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 42473/21.12.2022 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 03.01.2023.

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 „**Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte**” la adresa **T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549 din Municipiul Brăila, inițiat de Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori.**

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 obiectivul „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila, inițiat de către Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori.

1. Părțile Interesate

- Primăria Municipiului Brăila, P-ța Independenței nr.1, Municipiul Brăila;
- Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori, Str. Minerva nr.19-21, Municipiul Brăila;
- Tudorache Cătălin Laurențiu și Mirela, P-ța Dorobanților nr.3, bl.A1, ap.47, Municipiul Brăila;
- Nicoară Mihaela, Str. Daciei nr.2, bl.27, sc.3, ap.45, Municipiul Brăila;
- Nemțeanu Ștefan și Alexandrina, Calea Călărașilor nr.57, bl.4 bis, sc.3 ap.33, Municipiul Brăila;
- Tecuceanu Marius-Sorin, Str. Bobâlna nr.83, Municipiul Brăila;
- Tudor Virgil și Maria, Str. Delfinului nr.5, Bl. P2, sc.1, ap.2, Municipiul Brăila.

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

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

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

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

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

Etapă I privind intenția de elaborare	P.U.Z.	04.11.2022 – 15.11.2022
Etapă II etapa elaborării propunerilor	P.U.Z.	05.12.2022 – 21.12.2022
Etapă III ședință publică	P.U.Z.	03.01.2023

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

Tel: 0722353755, e-mail: geluifrim@yahoo.com

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

INIȚIATOR,
Ifrim Gelu
Ifrim Micuța Dori

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, 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 04 noiembrie 2022 – 15 noiembrie 2022.

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 04.11.2022

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori aduc la cunoștință persoanelor interesate, intenția de a elabora un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila.

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

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

Acasă Hartă străzi Smart City Petiții Online Contact

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > P.U.Z. – „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P.253/13 Lot 2/2, T.32, P.253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila

Caută

Q

- > 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

P.U.Z. – „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P.253/13 Lot 2/2, T.32, P.253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv: „ Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P.253/13 Lot 2/2, T.32, P.253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, 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, 0239694917 int.121, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 04 noiembrie 2022 – 15 noiembrie 2022.

info**brăila**

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

Acasă » Publicitate » Anunt public

Publicitate

Anunt public

By Info**brăila** 4 noiembrie 2022

1 0

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, 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 04 noiembrie 2022 – 15 noiembrie 2022.

TAGS anunt de mediu Anunt public



- Advertisement -

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

ETIMPU SĂ DEVII PROPRIU ȘEF!

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

Înscrie-te ACUM! ☎ **0771760 048**

PROINET **MAINTENEAȚI-VĂ**

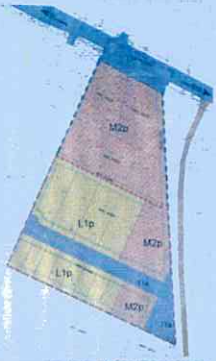
- Advertisement -



MOST POPULAR

Anunt public
4 noiembrie 2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
DATA ANUNȚULUI: 04.11.2022



INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ARGUMENTARE

INVESTITORUL INTENȚIONEAZĂ PE ACEST LOTIZAREA TERENULUI ÎN 14 LOTURI CU SUPRAFEȚE CUPRINSE ÎNTRU 360 MP ȘI 1945 MP. PRIN REALIZAREA P.U.Z.-ULUI SE VA STABILII CONDIȚIILE TEHNICE ȘI URBANISTICE ALE ZONEI DE STUDIU, PRIN ACESTA URMĂRINDU-SE EXPLOATAREA POTENTIALULUI DE DEZVOLTARE A ZONEI

INITIATOR: IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE"
LA ADRESA: T. 32, P. 253/13, LOT 2/2, T. 32, P. 253/13, LOT III - NR. CAD. 93549, 91546,
MUNICIPIUL BRĂILA

ÎN PERIOADA: 04.11.2022 - 15.11.2022

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:
INSPECTOR KERESTELY EUGEN
PRIMĂRIA MUN. BRĂILA, CAM. 20
P-ȚA INDEPENDENȚEI, NR. 1, TELEFON 0239 694947, INT. 121, 0239/ 607463
E-MAIL: EUGEN.KERESTELY@PMBR.RO

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE.

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE VA FI AFIȘAT LA AVIZIERUL PRIMĂRIEI MUN. BRĂILA ÎN TERMEN DE 15 ZILE DE LA ÎNCHEIEREA PERIOADEI CONSULTĂRII PUBLICULUI.

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI:

- ETAPA I - INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.
- ETAPA II - CONSULTAREA ASUPRA PROPUȘIUNILOR P.U.Z.







ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori, au depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, 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 21.12.2022 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 05.12.2022

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori aduc la cunoștință persoanelor interesate că au depus spre consultare publică un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, 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

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > P.U.Z. – „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa 32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila

Caută

Q

- > 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

P.U.Z. – „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa 32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că Irim Gelu și Irim Micuța Dori, au depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa 32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, 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 21.12.2022 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.

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

MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECTURII ȘI
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	TUDORACHE CĂTĂLIN-MĂDĂRĂȘ	Pt. Bonobanți nr. 3 Bl. A, Sc. C op. 4A	0744 538 616	732, P253/13 Lot 1/1/2, 732 P253/13 Lot 2/1
2	NIȘOARA MIHAI-ECA	Str. Daciei nr. 2, Bl. 27, Sc. 3, op. 15	0747-406-218	732 P253/12 Lot 2/2, P253/15
3	MIHAI-ALBU ȘTEFAN	Str. Căminarilor nr. 57, Bl. 6/15, op. 33	0745 099 848	732 P253/14/2
4	LA MARITEC SRL	Str. Lohme, Str. Soselei nr. 41, Județ. Buzău	0752-627 987	732 P253/12 Lot 1/1/1
5	TUDOR VIRGIL	Str. Delfinilor nr. 5 Bl. D2, op. 25	0721 899 897	732 P253/14/2 Lot 2/2

INIȚIATOR PLAN URBANISTIC,

NUME PRENUME

SEMNĂTURĂ

IRIN GELU IRIN MIHAI-DORU







ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394

E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 28240/05.12.2022

NOTIFICARE

Către,

Tecuceanu Marius-Sorin

Str. Bobâlna nr.83, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori în calitate de inițiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila.

Până la data de 21.12.2022 documentația poate fi consultată 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 pot fi transmise 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, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 din 20 aprilie 2011.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 28240/05.12.2022

NOTIFICARE

Către,

Nemțeanu Ștefan și Nemțeanu Alexandrina
Calea Călărașilor nr.57, Bl. 4 bis, Sc. 3, Et.4, Ap.33, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori în calitate de inițiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila.

Până la data de 21.12.2022 documentația poate fi consultată 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 pot fi transmise 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, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 din 20 aprilie 2011.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394

E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 28240/05.12.2022

NOTIFICARE

Către,

Nicoară Mihaela

Str. Daciei nr.2, Bl.27, Sc.3, Ap.45, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori în calitate de inițiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila.

Până la data de 21.12.2022 documentația poate fi consultată 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 pot fi transmise 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, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 din 20 aprilie 2011.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394

E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 28240/27.12.2022

NOTIFICARE

Către,

Tudor Virgil și Tudor Maria

Str. Delfinului nr.5, Bl.P2, Sc.1, Ap.2, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori în calitate de inițiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila.

Până la data de 21.12.2022 documentația poate fi consultată 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 pot fi transmise 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, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 din 20 aprilie 2011.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394

E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 28240/05.12.2022

NOTIFICARE

Către,

Tudorache Cătălin Laurențiu și Tudorache Mirela
P-ța Dorobanților nr.3, Bl.A1, Sc.C, Ap.47, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori în calitate de inițiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila.

Până la data de 21.12.2022 documentația poate fi consultată 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 pot fi transmise 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, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 din 20 aprilie 2011.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 28240/05.12.2022

NOTIFICARE

Către,

Nicoară Mihaela

Str. Daciei nr.2, Bl.27, Sc.3, Ap.45, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori în calitate de inițiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila.

Până la data de 21.12.2022 documentația poate fi consultată 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 pot fi transmise 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, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 din 20 aprilie 2011.

ROMANIA
* PRIMAR, *
VIOREL MARIAN DRAGOMIR
JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394

E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 28240/45.12.2022

NOTIFICARE

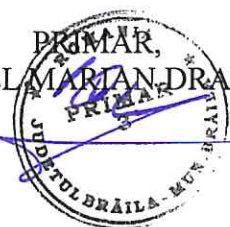
Către,
Tecuceanu Marius-Sorin
Str. Bobâlna nr.83, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori în calitate de inițiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila.

Până la data de 21.12.2022 documentația poate fi consultată 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 pot fi transmise 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, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 din 20 aprilie 2011.

PRIMĂR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU



INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



PRIMĂRIA COMUNALĂ BILA
DATA ADOPTĂRII 09.12.2012

CONSULTARE A SUPRA
PUBLICEI ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ COSENTIMÎNȚUL
PLAN URBANISTIC ZONAL

INSTITUTUL PIMBILU B.P. PIMBILU S.A.

ELABORAT DE S.C. IMACU/AMTECH S.A.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ COSENTIMÎNȚUL
ASUPRA PROIECTULUI DE PLAN URBANISTIC ZONAL, LA SCALA
1:500, ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL
PENTRU ZONA DE ÎNCADRARE A TERENULUI DE CONSTRUCȚII
PENTRU ÎNCADRAREA TERENULUI DE CONSTRUCȚII

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA
ACTIVITATEA PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL, LA SCALA
1:500, ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL
PENTRU ZONA DE ÎNCADRARE A TERENULUI DE CONSTRUCȚII
PENTRU ÎNCADRAREA TERENULUI DE CONSTRUCȚII

LA ADRESA: PIMBILU S.A. PIMBILU S.A. PIMBILU S.A. PIMBILU S.A.
PIMBILU S.A. PIMBILU S.A. PIMBILU S.A. PIMBILU S.A.

PRIMĂRIA COMUNALĂ BILA, CAL. ... 12, 6200 BILA
TEL: 0238 512 123 FAX: 0238 512 124
WWW.PRIMARIA.BILA.RO

CONSULTAREA PUBLICEI

DATA ACQUISITION: 05.12.2022

DATA ACQUISITION: 05.12.2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORATION S.C. INARCIU ARHITECTURA S.R.L.

Adresa documentelor de depunere la Serviciul Primăriei Municipiului Brașov
P-14, Încalzire/Școala nr. 1, Camera 20
Municipiul Brașov, 501202 - Tel. 0368 220000
Luni-Vineri, 08:00 - 16:00, Săptămânal, Program
Săptămânal, 08:00 - 16:00, Săptămânal, 08:00-16:00
CONSULTARE PUBLICĂ / CONSULTARE DOCUMENTARĂ LA TEREN
CONSULTARE PUBLICĂ / CONSULTARE DOCUMENTARĂ DE URBANISM

...E SE VOI INVITAT SA PARTICIPE LA

UNIVERSITY OF CALIFORNIA
LIBRARY
DURHAM, N.C.

[illegible]

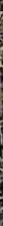
COPIES OF THE REPORT ARE AVAILABLE FROM THE
NATIONAL ARCHIVES AT COLLEGE PARK, MARYLAND

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered.

.....

卷之四

16



卷之四



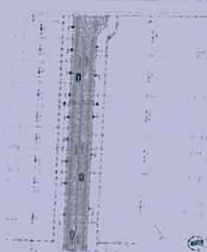
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844



10

1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
DATA ANUNȚULUI 05.12.2022



CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

INITIATORII: IFRIM GELU ȘI IFRIM MIȚUȚA DORU
ELABORATOR: S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

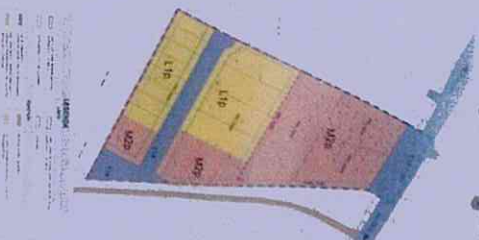
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE LA SEȚUL PRIMĂRIEI MUN. BRĂILA
P.T.A. INDEPENDENTEI NR. 1, CĂMINA 20
ÎN PERIOADA 05.12.2022 - 21.12.2022 DUPĂ URMAȚORUL PROGRAM
LUNĂRI ÎNȚRE ORELE 10.00 - 15.00 ȘI VINERI 10.00-13.00
SAU LA [HTTPS://GIS.PRIMARIABRAILA.RO](https://gis.primariabraila.ro) LA SECȚIUNEA
CONSULTARE PUBLICĂ /CONSULTARE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA :

- VIZUALIZAREA PROPUNERII DE PLAN URBANISTIC ZONAL CU OBIECTIVUL
"LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE"
LA ADRESA : 1 32 P.253/13 LOT 22 1 32 P.253/13 LOT III - NR. CAD 93549 9146
MUNICIPIUL BRĂILA

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE PRINTE VA FI AȘĂȘĂȚIA AVIZERUL PRIMĂRIEI MUN. BRĂILA ÎN
TERMIEN DE 10 ZILE DE LA DATA TERMINĂRII PERIOADEI DE CONSULTARE A POPULATIEI

PERSONA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI
INSPECTOR KERESTELY EUGEN
PRIMĂRIA MUN. BRĂILA CĂMINA 20
BULEVARDUL 1 DECEMBRII NR. 121 0239 607463
P.T.A. INDEPENDENTEI NR. 1, TELEFON 0239 607463
E-MAIL: EUGEN.KERESTELY@PRIMARIA-RO
[HTTPS://GIS.PRIMARIABRAILA.RO](https://gis.primariabraila.ro) LA SECȚIUNEA
CONSULTARE PUBLICĂ /CONSULTARE DOCUMENTAȚII DE URBANISM



ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că în data de 03.01.2023 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 Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori cu obiectivul „ Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, 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 21.12.2022

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 03.12.2022 ora 9.30 la camera 16 a Primăriei Municipiului Brăila, având ca ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal al inițiatorilor Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori cu obiectivul „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

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

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > P.U.Z. – „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa 32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila

P.U.Z. – „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa 32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-1a Independenței nr.1, anunță publicul interesat că în data de 03.01.2023 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 Iftim Gelu și Iftim Mădălina Dorci cu obiectivul „ Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa 32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila.

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

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

Programări online

infobráila

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



Acasă > Publicitate > Anunt public

Publicitate

Anunt public

By Infobráila 21 decembrie 2022

👁 1 🗨 0

🔗 Share



Primăria Municipiului Braila cu sediul în P-ța Independentel nr.1, anunta publicul interesat ca in data de 03.01.2023 ora 9.30 la camera 16 parter se va organiza o sedinta publica ce va avea pe ordine de zi prezentarea Planului Urbanistic Zonal initiat de Ifrim Gelu si Ifrim Micuța Dori cu obiectivul „ Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila.

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

TAGS

Anunt public

🔗 Share



- Advertisement -



MOST POPULAR

Anunt public

21 decembrie 2022



FOTO Accident pe calea
Calarasilor / I s-a facut rau la
volan si a distrus trei masini
parcate

21 decembrie 2022



DOVADA VIDEO / Ex-deputatul
PNL Vasile Varga a mintit ca sa
ajunga revolutionar cu "rol
determinant" si sa incaseze pe
mii de lei in...

21 decembrie 2022



Zeci de braileni au tremurat de
frig in fata sedilui Electrica

20 decembrie 2022

ORDINEA DE ZI
PRIVIND ȘEDINȚA PUBLICĂ
DIN DATA DE 03.01.2023

Prezentare și discuții pentru documentația de urbanism:

1. **P.U.Z** - „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa la adresa T.32, P. 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

Inițiatori: Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

Anexa nr.4 TABEL NOMINAL PARTICIPARE ȘEDINȚĂ PUBLICĂ

TABEL NOMINAL PARTICIPARE ȘEDINȚĂ PUBLICĂ
03.01.2023 ora 10.00

Nr. Crt.	Participant	Adresa	E-mail	Nr. Telefon	Semnătură/ Observații
1.	Kereșky Eugene	Private. Rev. Bolya	eugene.keresky@yahoo.com	023564443	Yes
2.	IFRim GECU	Broile, Str. M. Neveu 18-21	goluifrim@yahoo.com	0722353755	Yes
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 03.01.2023 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 pe ordinea de zi prezentarea planului urbanistic zonal:

1. P.U.Z. - „Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte” la adresa T.32, P 253/13 Lot 2/2, T.32, P253/13 Lot III – Nr. cad 93549, 91546 din Municipiul Brăila, inițiat de Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori.

În sala de ședințe au fost prezente 2 persoane.

Nu au fost făcute observații din partea publicului cu privire la documentația de urbanism ce au făcut obiectul ședinței publice.

Participanți,

Kerestely Eugen
Ifrim Gelu



Arhitect
14.09.2022
A

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA		
ARHITECT SEF		
NR.	28240	
ZIUA	LUNA	ANUL
14	09	2022

CĂTRE, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

STIMATE DOMNULE PRIMAR,

SUBSEMNAȚII, IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUTA DORI, CU DOMICILIUL ÎN JUDEȚUL BRĂILA, MUNICIPIUL BRĂILA, STR. MINERVA, NR. 19-21, ADUC LA CUNOȘTINȚĂ ÎNAINȚAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM - P.U.Z., CĂTRE CONSULTAREA POPULAȚIEI ÎN VEDEREA ANALIZĂRII ȘI APROBĂRII ÎN CADRUL C.L.M., CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 205 DIN 12.02.2021 ÎN SCOPUL : "LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE", PENTRU IMOBILUL SITUAT ÎN JUD. BRĂILA, MUNICIPIUL BRĂILA, T.32, P.253/13 LOT 2/2, T.32, P.253/13 LOT III – NRC. 93549, 91546.

Data :

Semnatura :



Contact :

Nume:

Tel :

H. Korostely 15.09.2022.

10/19/15092022

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA

Primăria Municipiului Brăila

NR. 3605 din 12, 02, 2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 205 din 12, 02, 2021

ÎN SCOPUL: LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) **IFRIM GELU SI IFRIM MICUTA DORI**, cu domiciliul*2) /-sediu- în județul **BRĂILA**, municipiul /-orașul-/ **comuna BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **MINERVA**, nr. **19-21**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **3605** din **03/02/2021**,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☐ construcții situat în județul **BRĂILA**, municipiul /-orașul-/ **comuna BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **T32, P253/13 LOT2/2 și T32, P253/13 LOT III**, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCİARĂ 93549, 91546, FIȘA BUNULUI IMOBIL, NR. CADASTRAL 93549, 91546**,

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) :

- imobil format din teren în suprafața de 6329 mp conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr. 93549/2019;
- imobil format din teren în suprafața de 6667 mp conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr. 91546/2019;

servituți/ sarcini: - nu sunt;

- situarea imobilului: - Intravilanul Municipiului Brăila

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate): - PUZ "OPERATIUNI NOTARIALE - DEZMEMBRARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE DEPOZITARE, BIROURI, SERVICII SI LOCUINTE", aprobat prin HCLM,nr. 512/17.09.2020;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală: - teren categoria curți - construcții;

destinații admise:

Llp - Subzona locuințelor individuale pe parcela, cu regim redus de înălțime (P - P + 2E)

- locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri în regim de construire continuu (construcții înscrise) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcela);

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;

- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității parcajelor;

- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate

Utilizări admise cu condiționari

- servicii sociale, colective și personale;

- comerț cu amănuntul;

- pensiuni, agenții de turism;

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.

reglementări fiscale specifice: - conform legislației în vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG, in UTR nr. 27 cu POT max = 40% si CUT max = 0.90

- se solicita certificat de urbanism pentru lotizare imobilului cu NC=93549 si NC=91546, in vederea construirii de locuinte si functiuni complementare
- terenul pe care se propune lotizarea este rezervat partial pentru realizarea unui drum categoria I, in baza HCLM Braila nr.296/17.10.2014 prin care s-a aprobat avizarea etapei a IV-a a lucrarii „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Braila”
- lotizarea va fi aprobata prin realizarea unei documentatii PUZ aprobata in CLM Braila, care va stabili parcelarea, destinatia precum si modalitatea de acces a loturilor rezultate la drumul public in conformitate cu PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr. 2/2001, prelungit prin HCLM nr.607/2018
- terenul pe care se propune lotizarea este sub incidenta - PUZ "OPERATIUNI NOTARIALE - DEZMEMBRARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE DEPOZITARE, BIROURI, SERVICII SI LOCUINTE", aprobat prin HCLM nr. 512/17.09.2020;
- zona va fi racordata la retelele de utilitati publice, se vor executa drumuri interioare care vor fi racordate la sos.Focsani
- se vor respecta prevederile R.G.U. conform HG nr. 525/1996 – republicata;
- se vor respecta distantele minime față de limitele parcelei prevăzute de Codul civil privind scurgerea apelor pluviale și vederea directă și indirectă, conf. art 24 din RGU;
- se vor asigura trotuare pietonale, accese pietonale conform art. 26 din R.G.U, astfel conformate incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare;
- se vor asigura parcaje in limita parcelei, conform art.33 și Anexei nr.5 din RGU; suprafețele parcajelor se vor stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției conform Normativ P132-93;
- se vor asigura spatii verzi si plantate, conf. art. 34 si Anexei nr. 6 din RGU;
- se vor respecta conditiile din avizele si acordurile solicitate;
- cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de utilitati trebuiesc introduse in subteran conform H.G. Nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr. 525/1996;
- se va respecta Legea nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și Ordinul nr.691/1459/28/10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanța energetică a clădirilor
- se va respecta Ordinul 119/21.02.2014 – Ordin al Ministrului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de Igiена si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei ;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru:
"LOTIZARE PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE"

.....
: Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii. :
.....

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☒ alimentare cu apă - CUP

☒ gaze naturale - ENGIE

Alte avize/acorduri

Dunarea

Romania

☒ canalizare - CUP Dunarea

☐ telefonizare - Telekom

☐ -

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate - SUPAGL

☐ -

- SDEE Muntenia Nord SA

☐ 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 direct afectați conform normelor de aplicare a Legii nr.50/1991 republicată

☒ - aviz Directia Tehnica - Serviciul UMMSCUP cu privire la accesele auto

☒ - aviz de oportunitate;

☒ - aviz Inspectoratul Județean de Poliție Braila;

☒ - extras de carte funciara actualizat cu alipirea celor doua imobile

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

☒ - PUZ aprobat in CLM Braila

☒ - studiu geotehnic

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

☐ -

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

☐ -

☐ -

☐ -

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

L.S.

SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: 69 lei, conform Chitanței / ~~Ø.P.~~ nr. 1000740 din 03/02/2021.

Achitat taxa de: 200 lei, pentru emiterie în regim de urgență, conform Chitanței / ~~Ø.P.~~ nr. 1000740 din 03/02/2021.

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

12/02/2021

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism NR: 209 din 12.02.2021

de la data de 12.02.2022 până la data de 11.02.2023

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism. *prelungit cu condițiile art 4, alin (5) din legea 55/2020.*

Primar

VIOREL MIRIAN DRAGOMIR

L.S.



Secretar General

ION DRAGAN

Arhitect-șef

CORINA ELENA INCHELERU

Data prelungirii valabilității: 12.02.2022

Achitat taxa de: 21 lei, conform Chitanței/O.P. nr. 1003991 din 06.04.2022

Transmis solicitantului la data de 04.05.2022 direct/prin poșta.

Notă:

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

MEMORIU TEHNIC

DATE GENERALE

Obiectiv: **LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE**
Amplasament: **MUN. BRĂILA, T32, P253/13, LOT 2/2 ȘI LOT III**
Beneficiar: **IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA - DORI**
Brăila, str. Minerva nr. 19-21

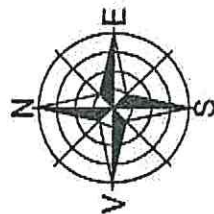
Ifrim Gelu și Ifrim Micuța - Dori dețin în intravilanul municipiului Brăila, în zona Șoselei Focșani, la cca 500 m de Șoseaua de Centură câteva parcele de teren arabil, libere de construcții.

Pentru valorificarea superioară a terenurilor, proprietarii doresc inițierea unui Plan urbanistic zonal în vederea lotizării a două din parcelele deținute. Cele două parcele, cu un hotar comun, de formă trapezoidală în plan, au împreună o suprafață de 12996 mp.

În principal, loturile vor fi destinate pentru construcția de locuințe individuale. Pe o parte din loturi, cele aflate în proximitatea drumului de acces spre Șoseaua Focșani, se vor putea dezvolta, în funcție de solicitări, și funcțiuni mixte, nepoluante și care să nu genereze disconfort pentru zona de locuințe.

Întocmit
arh. Doru Bârleanu





AMPLASAMENT

CEDULUL ARHITECTURAL
DIN ROMANIA
783
Vasile - Doi întocmit
BĂRLEANU
Arhitect
cu drept de semnătură

semnătura	nume	scara:
	arth. Doru Bărlăanu	1:7500
data:		februarie 2021

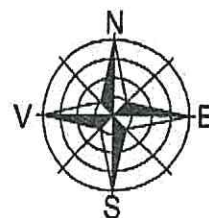
"DORU BĂRLEANU" - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
ÎNREGISTRAT LA FILIALA ORA "DUPĂREȘ DE JOS", BRĂILA - GALATI CU NR. 30

Beneficiar:	proiect nr.
IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI	
Titlu proiect:	faza:
LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE Brăila, T32, P253/13, LOT 2/2 ȘI LOT III	DTCU
Titlu planșă:	planșa nr.
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	A2

UNIVERSITATEA
MUNICIPIULUI BRĂILA
DEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 205 din 20.02.2021
ARHITECT ȘEF

SOSELA FOCȘANI

SOSELA DE CENTURĂ



SOSEAUĂ FOCSANI

JUDEȚUL BRAILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 205 din 20.02.2021

ARHITECT ȘEF

T32, P253/13, LOT 2/2
S = 6329 mp

T32, P253/13, LOT III
S = 6667 mp

PARCELE PROPUSE PENTRU LOTIZARE; S = 12996 MP

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
783
Vasile - Dorel
BÂRLEANU
Arhitect
cu drept de semnătură

 "DORU BÂRLEANU" - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ÎNREGISTRAT LA FIȘA OAI "DUMĂREȘA DE JOS", BRAILA - GRAUȚI CU NR. 30				Beneficiar: IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI	proiect nr.
Întocmit	nume arh. Doru Bârleanu	semnătură 	scara: 1:1125	Titlu proiect: LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE Brăila, T32, P253/13, LOT 2/2 ȘI LOT III	faza: DTCU
			data: februarie 2021	Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE	planșă nr. A2



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subsemnații:-----

DIMA ȘTEFAN, domiciliat în mun. Brăila, str. Ioan Slavici, nr. 29, jud. Brăila, în calitate de **vânzător**;-----

IFRIM GELU și IFRIM MICUȚA-DORI, soți, domiciliați în mun. Brăila, str. Ghiocilor nr. 10, bl. A49, sc. 4, ap. 52, jud. Brăila, în calitate de **cumpărători**.-----

care au solicitat notarului public redactarea și autentificarea următorului contract de vânzare -cumpărare:-----

Subsemnatul DIMA ȘTEFAN, declar că vând soților IFRIM GELU și IFRIM MICUȚA-DORI, dreptul de proprietate asupra terenului categoria arabil în suprafață de 6666,66 mp, situat în intravilanul mun. Brăila, jud. Brăila, în tarla 32, parcela 253/13 - LOT III, cu nr. cadastral provizoriu 13967, învecinat la nord cu Mușat Elena, la est cu D.e., la sud cu Crăciunescu Mircea, la vest cu Nicoară Sabina, așa cum rezultă din schițele de plan anexe întocmite de S.C. TOPOCOM S.R.L. și avizate de O.C.P.I. Brăila sub nr. 13278/23.12.2005, schițe însușite de toate părțile contractante ale prezentului înscris.-----

NOTĂ: Conform HCL nr. 2/31.01.2001, imobilul a fost cuprins în PUG și este situat în intravilanul municipiului Brăila, jud. Brăila. Terenul nu este scos din circuitul agricol și nu se pot realiza construcții decât după eliberarea avizului de scoatere din circuitul agricol de către instituțiile abilitate prin lege. Terenul este situat în intravilanul mun. Brăila, jud. Brăila, dar își păstrează categoria de folosință arabil.-----

Eu, DIMA ȘTEFAN, am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului ce face obiectul prezentului contract prin reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în baza Legii nr. 18/1991, așa cum rezultă din Titlul de Proprietate nr. 6915-273/1994, emis de către Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor - Brăila, transcris sub nr. 4457/1995 la Notariatul de Stat al Județului Brăila și-l stăpânesc în exclusivitate în baza contractului de partaj voluntar autentificat cu nr. 973/1997, la Biroul Notarului Public Felicia Vișinescu și transcris sub nr. 8122 - 8123 - 8124/1997, la Judecătoria Brăila. -----

Prețul acestei vânzări este de 105.000 lei (unasutăcincimiilei), din care suma de 80.000 lei (optzecimiilei) a fost achitată prin virament bancar conform O.P. nr. 2/15.05.2006, de la Raiffeisen Bank S.A. București - Sucursala Brăila în contul deschis pe numele vânzătorului la Banca Comercială Română - Sucursala Danubiu, iar suma de 25.000 lei (douăzecișicincimiilei) a fost achitată în numerar

astăzi, data autentificării prezentului contract, aceasta reprezentând chitanța descărcătoare de primire a prețului. -----

Subsemnatul DIMA ȘTEFAN, declar că am primit în întregime prețul sus-
menționat.-----

Transmisiunea proprietății terenului are loc astăzi data autentificării, sub
condiția înscrierii în Cartea Funciară a imobilului.-----

Terenul se vinde liber de sarcini și servituți, nu a fost scos din circuitul civil
prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului, vânzătorul garantând pe
cumpărători împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, conform art. 1337 Cod
Civil.-----

Pentru prezentul contract s-a eliberat certificatul de sarcini nr.
2555/15.05.2006, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila.-----

Din certificatul fiscal nr. 13991/12.05.2006, eliberat de Primăria mun.
Brăila, rezultă că taxele și impozitele sunt achitate la zi.-----

Noi, IFRIM GELU și IFRIM MICUȚA-DORI, declarăm că am cumpărat
de la domnul DIMA ȘTEFAN, dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață
de 6666,66 m.p, situat în intravilanul mun. Brăila, jud. Brăila, teren descris mai
sus, cu prețul menționat, pe care l-am achitat integral și declarăm că suntem de
acord cu întreg conținutul prezentului contract.-----

Începând de azi data autentificării prezentului contract de vânzare-
cumpărare, taxele și impozitele aferente terenului ce face obiectul contractului, cad
în sarcina noilor dobânditori.-----

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de prevederile art. 6 coroborat
cu art. 4 din Ordonanța Guvernului nr.12/1998, privind taxele de timbru pentru
activitatea notarială și de dispozițiile Legii nr. 241/2005 privind evaziunea fiscală,
precum și de prevederile Legii nr. 656/2002 privind prevenirea și sancționarea
spălării banilor.-----

Cheltuielile ocazionate pentru întocmirea acestui act ca redactare, editare,
multiplicare, arhivare, taxe de timbru, intabulare, onorariu, cad în sarcina
cumpărătorilor.-----

Noi, IFRIM GELU și IFRIM MICUȚA-DORI, solicităm în mod expres
Notarului Public să înscrie dreptul nostru de proprietate în Cartea Funciară a
imobilului.-----

Redactat de jurist Ifrim Gelu, editat și autentificat la BIROUL
NOTARULUI PUBLIC "LUANA THEREZA NEGOIȚĂ" în cinci exemplare, din
care un exemplar a fost depus la arhiva Notarului Public.-----

Vânzător,

Dima Ștefan



Cumpărători,

Ifrim Gelu

Ifrim, Micuța-Dori



ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
NEGOIȚĂ LUANA THEREZA
Mun. Brăila, Calea Galați, nr. 56,
Bl. 1, sc. 2, ap. 23 – parter, jud. Brăila
Operator de date cu caracter personal 1865

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 701
Anul 2006 luna mai ziua 15

În fața mea LUANA THEREZA NEGOIȚĂ, notar public, la sediul biroului, locul unde s-a îndeplinit actul, s-au prezentat:

DIMA ȘTEFAN, domiciliat în mun. Brăila, str. Ioan Slavici, nr. 29, jud. Brăila, identificat cu BI seria GV nr. 972975/1997, eliberat de Poliția Brăila, cu CNP 1500517090029;

IFRIM GELU, domiciliat în mun. Brăila, str. Ghiocilor nr. 10, bl. A49, sc. 4, ap. 52, jud. BRAILA, identificat cu BI seria H.C. nr. 400913/1998, eliberat de Poliția Brăila;

IFRIM MICUȚA-DORI, domiciliată în mun Brăila, str. Ghiocilor nr. 10, bl. A49, ap. 52, jud. Brăila, identificată cu BI seria B.Z. nr. 17808/1984, eliberat de Poliția Brăila;

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

În temeiul art. 8 lit. b și art. 65 din Legea nr. 36/1995 SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S – a taxat cu 1632 lei din care:

Suma de 1142 lei, taxă notarială timbru cu chitanța nr. 9669679

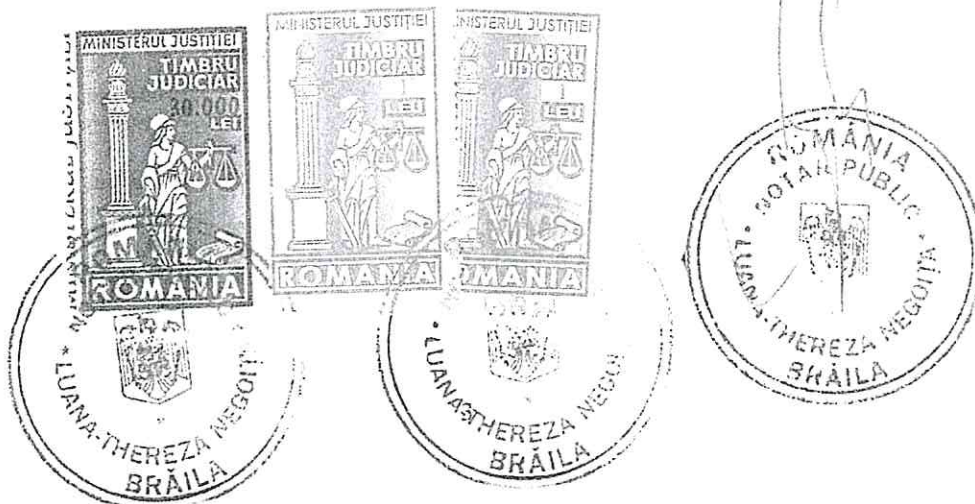
Suma de 490 lei, taxă publicitate imobiliară cu chitanța nr. 880472

S – a perceput onorariul de 1377 lei cu TVA 261,63 lei cu chitanța nr. 14/15.05.2006

Timbru judiciar 5 lei

NOTAR PUBLIC,

RD/FA





CONTRACT DE DEZMEMBRARE

Subsemnații:

IFRIM GELU, cetățean român, având CNP 1600113090038, domiciliat în Mun. Brăila, Str. Minerva, nr.19-21, jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr.378157/31.05.2011/SPCLEP Brăila și **IFRIM MICUȚA DORI**, cetățean român, având CNP 2610219090054, domiciliată în Mun. Brăila, Str. Minerva, nr.19-21, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr.378140/31.05.2011/SPCLEP Brăila, soți, căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale, ambii în calitate de proprietari, au solicitat Notarului Public, redactarea și autentificarea prezentului contract de dezmembrare:

Subsemnații **IFRIM GELU și IFRIM MICUȚA DORI**, am hotărât dezmembrarea terenului arabil în suprafață totală real măsurată de 6.667 mp (în acte 6.666,67 mp), situat în intravilanul Mun.Brăila, jud. Brăila, individualizat cadastral în cvartal 32, parcela 253/13, LOT 2, înscris în Cartea Funciară nr. 91545 a localității Brăila (nr.CF vechi 33424), având număr cadastral 91545 (număr cadastral vechi 13966), învecinat la nord cu NCP 93357 și NCP 93024, la est cu drum, la sud cu NCP 91546, iar la vest cu NCP 92193,

În două loturi, după cum urmează:

Lot I:

- teren arabil situat în intravilanul **Mun.Brăila, jud. Brăila, individualizat cadastral în cvartal 32, parcela 253/13, LOT 2/1**, în suprafață de 338 mp, având număr cadastral 93550.

Întregul lot 1 se învecinează la Nord cu NCP 93357, la Est cu Lot 2/2, la Sud cu Lot 2/2, iar la Vest cu NCP 92193.

Lot II:

- teren arabil situat în intravilanul **Mun.Brăila, jud. Brăila, individualizat cadastral în cvartal 32, parcela 253/13, LOT 2/2**, în suprafață de 6.329 mp, având număr cadastral 93549.

Întregul lot 2 se învecinează la Nord cu Lot 2/1 și cu NCP 93024, la Est cu drum, la Sud cu NCP 91546, iar la Vest cu NCP 92193.

conform schițelor și memoriului întocmite de Buzelan Vasilică și avizate de OCPI Brăila cu nr. 15833/18.02.2019 și însoțite de parte.

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

Subsemnații **IFRIM GELU** și **IFRIM MICUȚA DORI**, declarăm că am dobândit terenul ce face obiectul prezentului contract de dezmembrare, ca bun comun, în timpul căsătoriei noastre, prin cumpărare de la Mușat Elena, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 702/15.05.2006 de notar public Luana Thereza Negoită/Mun. Brăila, Jud. Brăila.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 21973/11.03.2019 eliberat de către OCPI Braila.

Terenul are taxele și impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatul fiscal nr.3085C/12.03.2019 emis de către Primaria Mun.Brăila-Direcția Finanțelor Publice Locale.

Noi, **IFRIM GELU** și **IFRIM MICUȚA DORI**, declarăm că operațiunile de dezmembrare nu sunt efectuate în scopul realizării de lucrări de construcții sau infrastructura conform art.29, alin. 2 din Legea nr. 350/2001, art.6, alin.6, lit.c, teza I, din Legea nr.50/1991, ambele modificate și completate prin Legea nr. 197/2016.

Cheltuielile ocazionate pentru întocmirea acestui act ca: redactare, editare, multiplicare, arhivare, intabulare, onorariu, cad în sarcina soților **IFRIM GELU** și **IFRIM MICUȚA DORI**.

Drepturile reale rezultate din prezentul contract vor fi înscrise în Cartea Funciară a B.C.P.I. Braila de către notarul public, care are această obligație, conform prevederilor Legii 7/1996 republicată și potrivit noului Cod Civil.

Subsemnații **IFRIM GELU** și **IFRIM MICUȚA DORI**, declarăm ca înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, drept pentru care semnăm mai jos unicul exemplar.

Subsemnații **IFRIM GELU** și **IFRIM MICUȚA DORI**, declarăm că notarul public ne-a adus la cunostință dispozițiile legii civile în vigoare și efectele juridice pe care le produce prezentul contract de dezmembrare și ca urmare suntem în deplină cunostință de cauza cu privire la prezentul contract pe care l-am înțeles în totalitate.

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

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

Proprietari

s.s. **IFRIM GELU**

s.s. **IFRIM MICUȚA DORI**

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială
"NOTARIUS"

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

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 951
14.03.2019

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

IFRIM GELU, având CNP 1600113090038, domiciliat în Mun. Brăila, Str. Minerva, nr.19-21, jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr.378157/31.05.2011/SPCLEP Brăila, în nume propriu

IFRIM MICUȚA DORI, având CNP 2610219090054, domiciliată în Mun. Brăila, Str. Minerva, nr.19-21, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr.378140/31.05.2011/SPCLEP Brăila, în nume propriu

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

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

S-a încasat suma de 120,00 lei pentru OCPI cu chitanța nr.

S-a perceput onorariul de 536,00 + 10,00 (DEPABD) + 18,00 (INFONOT) lei cu bon fiscal nr.

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

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

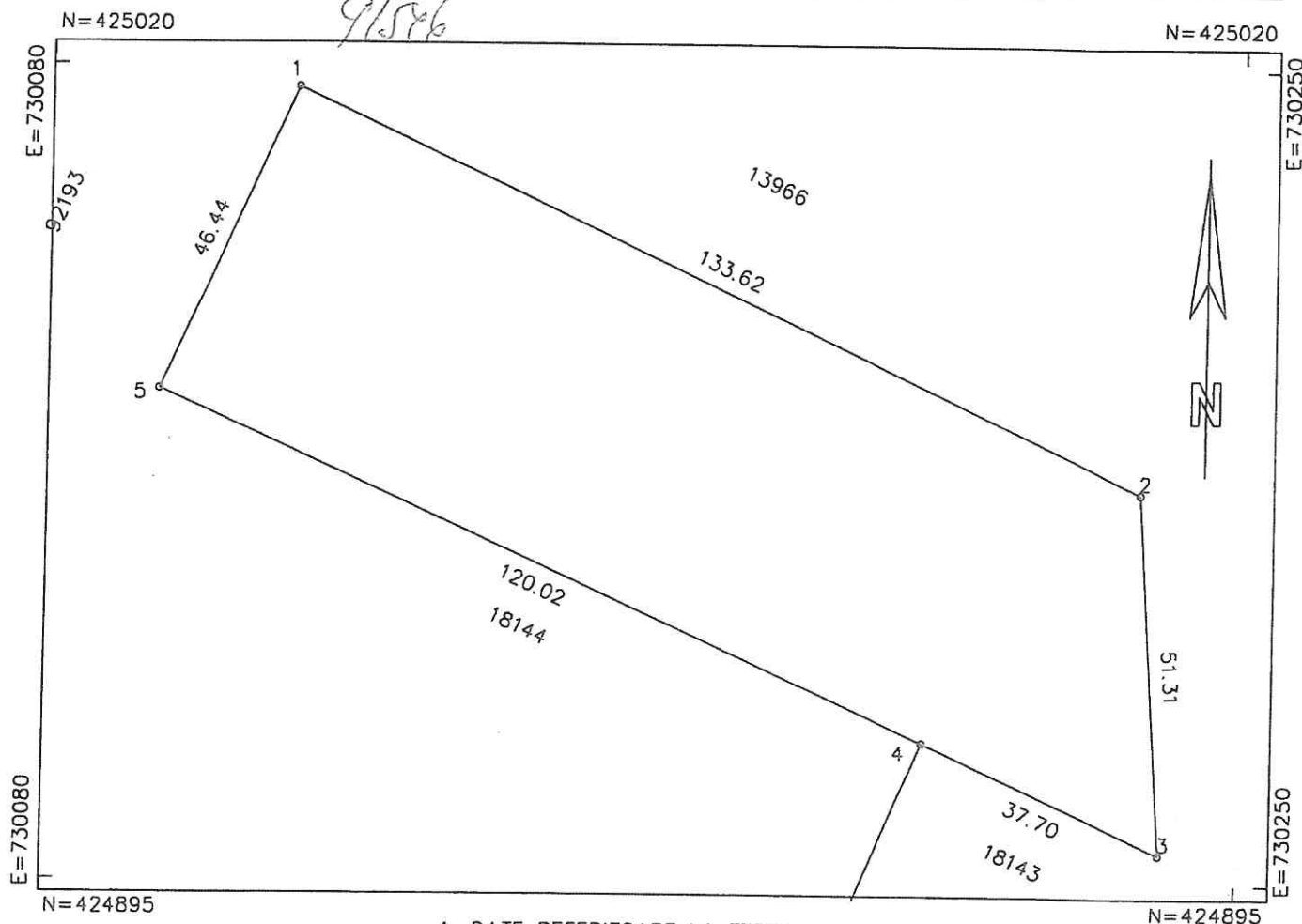
NOTAR PUBLIC
ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

74930/18 OCT 2018

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
13967	6667	jud. BRAILA, UAT Braila, mun. Braila, T32, P253/13 lot III
Cartea Funciara nr.	91546	UAT
		Braila



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiuni
1	A	6667	nematerializat
TOTAL		6667	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

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

Suprafata totala masurata=6667mp

Suprafata din acte=6667mp

Persoana autorizata: SC INFOTOP SRL Braila

Confirm executarea masuratorilor la teren
corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si
corepondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 17/10/2018



Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date
integrala si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

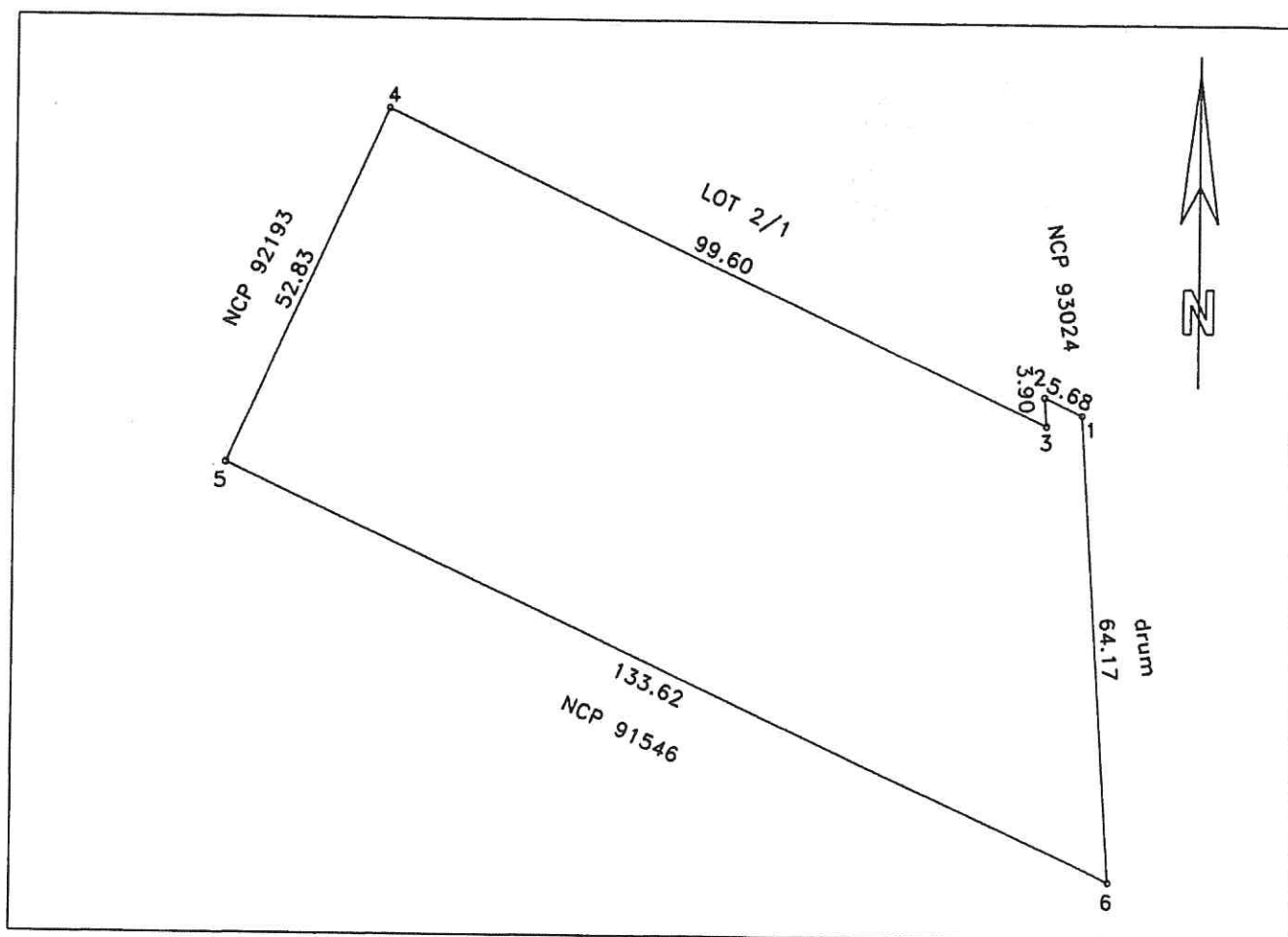
Stampila ECPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

15833 / 18. FEB. 2019

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
73.147	6329	Mun. Braila, T32, P253/13 LOT 2/2
Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	6329	nematerializat
TOTAL		6329	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

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

Suprafata totala masurata=6329mp

Executant: SC Vadram Proiect SRL

Inspector:



Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si stampila
Stampila BCPJ
OFICIUL DE CADASTRU
PUBLICITATE IMOBILIARA
BRAILA
ING. SCARLET GHEORGHE
CONSILIER

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 91546 Brăila

Nr. cerere	33097
Ziua	04
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115383663



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:33425
Nr. cadastral vechi:13967

Adresa: Loc. Braila, Jud. Braila, T32 P253/13 LOT III

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91546	6.667	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9795 / 06/05/2006		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 701, din 15/05/2006 emis de BNP Negoita Luana;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) IFRIM GELU	
	2) IFRIM MICUTA DORI, soti	

C. Partea III. SARCINI .

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

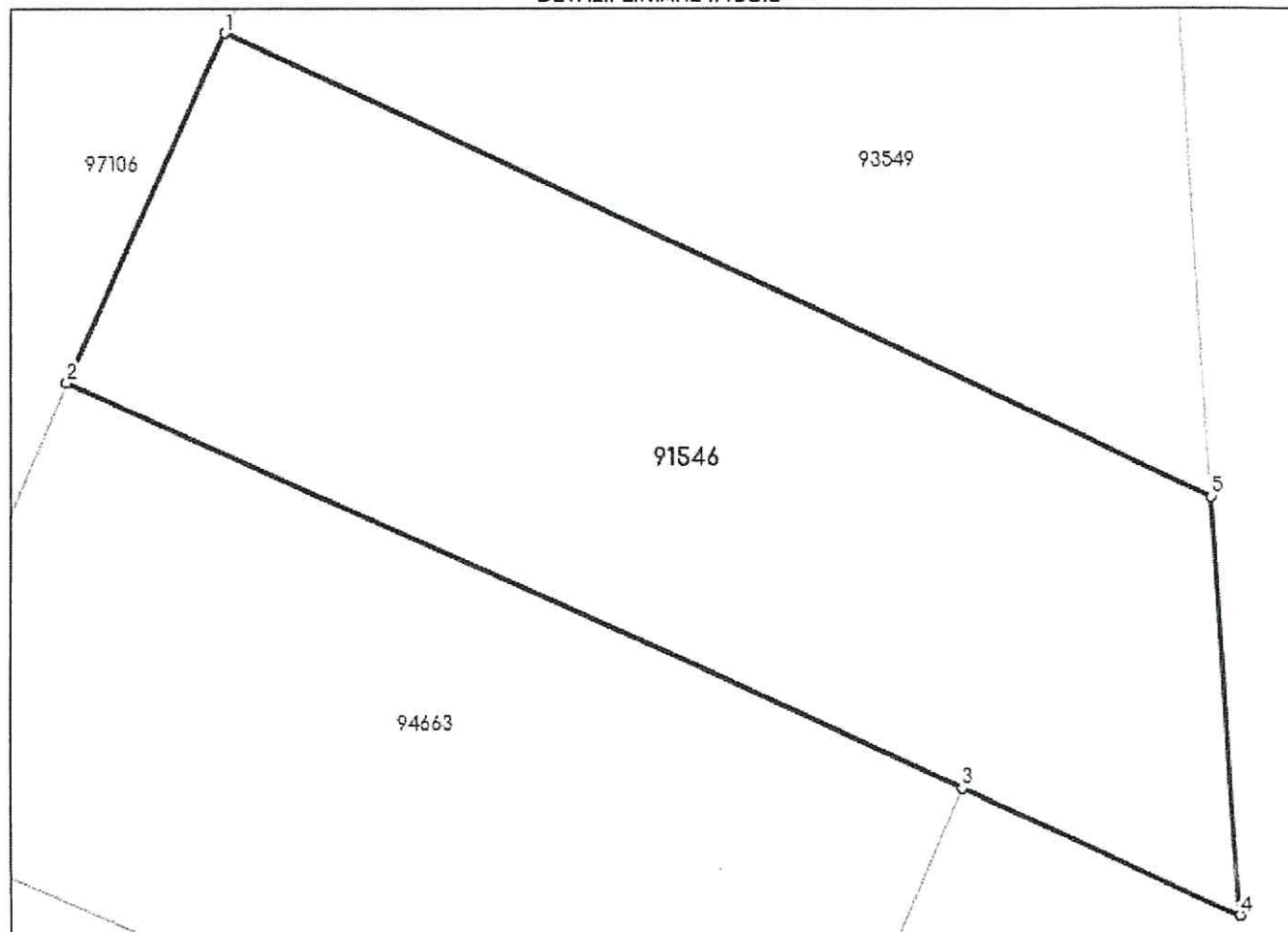
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91546	6.667	

* 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	arabil	DA	6.667	32	253/13 LOT III	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.439
2	3	120.024
3	4	37.703
4	5	51.313
5	1	133.615

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/05/2022, 09:32

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 98431 Brăila

Nr. cerere 37323
Ziua 16
Luna 05
Anul 2023

Cod verificare
100136269531



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Jud. Braila, T32, P253/13 LOT2/2, LOT III

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	98431	12.997	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
77567 / 05/08/2022		
Act Notarial nr. 2206, din 04/08/2022 emis de Ralea Sorin Dan;		
B1	Se infiinteaza cf. 98431 a imobilului cu nr. cad. 98431/Brăila ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.91546\cf.91546; ~~ nr.cad.93549\cf.93549;	A1
Contract De Vanzare Cumparare nr. 701, din 15/05/2006 emis de BNP Negoita Luana;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 6667/12996 1) IFRIM GELU 2) IFRIM MICUTA DORI , soti <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 91546/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 9795 din 06/05/2006; asupra terenului in suprafata indiviza de 6667 mp</i>	A1
Contract De Vanzare Cumparare nr. 702, din 15/05/2006 emis de BNP NEGOITA LUANA THEREZA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 6329/12996 1) IFRIM GELU 2) IFRIM MICUTA DORI , soti <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 93549/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 23390 din 15/03/2019; pozitie transcrisa din CF 91545/Braila, inscrisa prin incheierea nr. 9794 din 16/05/2006; asupra terenului in suprafata indiviza de 6329 mp</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

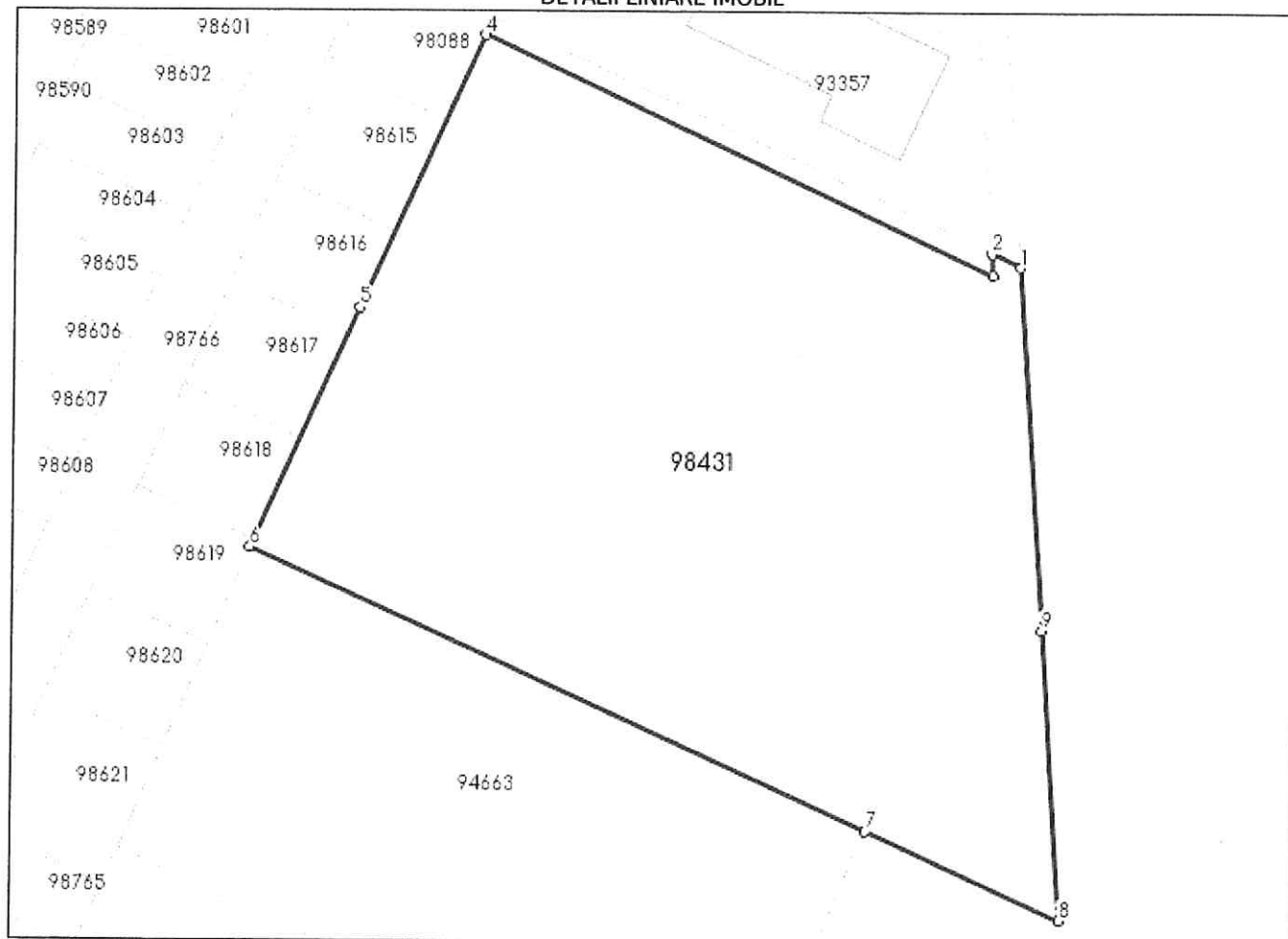
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
98431	12.997	

* 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	arabil	DA	12.996	32	253/13LOT2/ 2LOTIII	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.68
2	3	3.902
3	4	99.601
4	5	52.831
5	6	46.439
6	7	120.024

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	37.703
8	9	51.313
9	1	64.171

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.4809858/16-05-2023 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
17-05-2023

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
FELICIA SIDER

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 122 / 2021

Întocmit astăzi, **14/06/2021**, privind cererea **44659** din **25/05/2021**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **101** din **17/05/2021**

1. Beneficiar: IFRIM GELU

2. Executant: Buzelan Vasilica

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC SUPT PT PUZ - ." Lotizare pentru locuinte si functiuni mixte"

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
3	24.05.2021	act administrativ	PRIMARIA BRAILA
101	17.05.2021	act administrativ	OCPI BRAILA
3	24.05.2021	act administrativ	PRIMARIA BRAILA
CERERI	24.05.2021	inscris sub semnatura privata	SC VADRAM PROIECT
BI	24.05.2021	inscris sub semnatura privata	SPCLEP BRAILA
205	12.02.2021	act administrativ	PRIMARIA BRAILA
PUNCTE	24.05.2021	inscris sub semnatura privata	SC VADRAM PROIECT
CALCUL	24.05.2021	inscris sub semnatura privata	SC VADRAM PROIECT
MEMORIU	24.05.2021	inscris sub semnatura privata	SC VADRAM PROIECT
plan de	14.06.2021	inscris sub semnatura privata	SC VADRAM PROIECT
PLAN	24.05.2021	inscris sub semnatura privata	SC VADRAM PROIECT

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 122 au fost recepționate 1 propuneri:

* Ridicare topografica necesara elaborarii Planului Urbanistic Zonal (PUZ) in scopul "LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI MIXTE"; UAT BRAILA, LOC. BRAILA, T32, P253/13, LOT 2/2; (Nr.Cad /Nr. C.F.93549); T32, P253/13, LOT III; (Nr.Cad /Nr. C.F.91546), judetul Braila.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

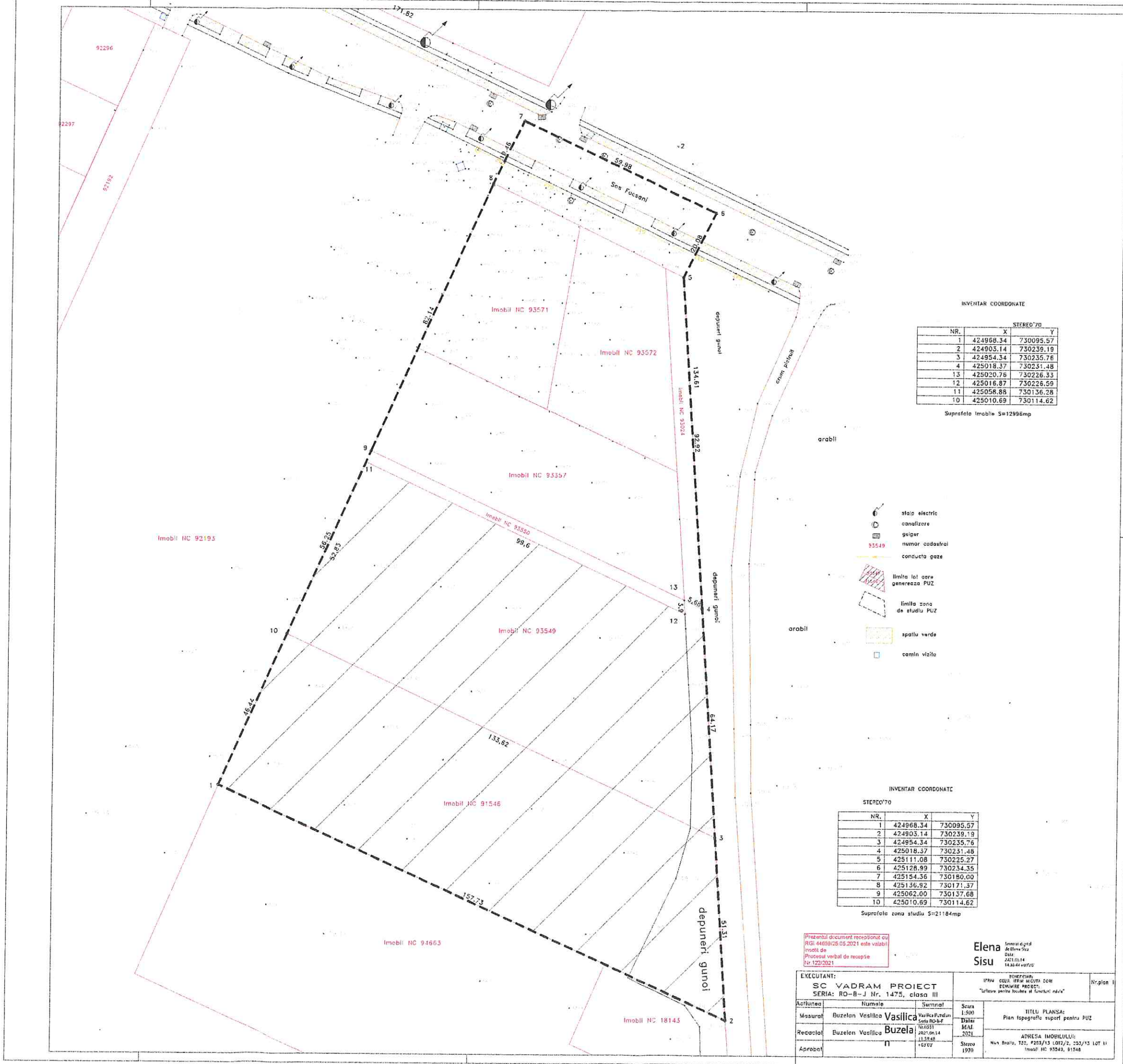
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ELENA SISU

Elena
Sisu

Semnat digital
de Elena Sisu
Data:
2021.06.14
14:33:37 +03'00'



INVENTAR COORDONATE

STEREO'70		
NR.	X	Y
1	424968.34	730095.57
2	424903.14	730239.19
3	424954.34	730235.76
4	425018.37	730231.48
13	425020.76	730226.33
12	425016.87	730226.59
11	425058.88	730136.28
10	425010.69	730114.62

Suprafata Imobile S=12996mp

- stapa electric
- canalizare
- secur
- numar cadastral
- conducta gaze
- limita lot care genereaza PUZ
- limita zona de studiu PUZ
- spatiu verde
- camin vizita

INVENTAR COORDONATE

STEREO'70		
NR.	X	Y
1	424968.34	730095.57
2	424903.14	730239.19
3	424954.34	730235.76
4	425018.37	730231.48
5	425111.08	730225.27
6	425128.99	730234.35
7	425154.36	730180.00
8	425136.92	730171.37
9	425062.00	730137.68
10	425010.69	730114.62

Suprafata zona studiu S=21184mp

Prezentul document receptionat cu
RGI 44659/25.05.2021 este valabil
Inscris de
Procesul verbal de receptie
Nr.122/2021

Elena
Sisu

EXECUTANT:		SC VADRAM PROIECT		SRIA: RO-B-J Nr. 1475, clasa III		Nr. plan I	
Actiunea	Numar	Sumar	Scara	TITLU PLANSA:			
Masurat	Buzelan Vasilica	Vasilica Buzelan	1:500	Plan topografic suport pentru PUZ			
Recalculat	Buzelan Vasilica	Buzela	2021.09.14	ADRESA IMOBILULUI:			
Aprobat			11.38.48	Nun Braila, 722, P253/13 Lot2/2, 253/13 Lot 11			
			0207	Imobil NC 93549, 91548			



**COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE
DUNĂREA BRĂILA**

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



ISO 9001 Certificat nr. 730C
ISO 14001 Certificat nr. 388M
ISO 45001 Certificat nr. 26945
ISO 37001 Certificat nr. 006AM

Nr. 53328/31.05.2022

Către,

**IFRIM GELU
SI IFRIM MICUTA - DORI**

Prin prezenta va comunicam avizul companiei pentru obiectivul:
"LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI MIXTE", in mun. Braila, T32, P253/13, LOT 2/2 si T32, P253/13, LOT III, Cartea Funciara 93549, 91546, Nr. Cadastral 93549, 91546, aviz solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 205 din 12.02.2021, prelungit in data de 12.02.2022 pana la data de 11.02.2023, conform Plan de incadrare in localitate (plansa nr. U0.1, Proiect nr. 33/2021) si Plan de incadrare in P.U.Z. - Aprobat prin H.C.L.M. Nr. 512 din 17.09.2020, Plan de incadrare in zona (plansa nr. U0.3, Proiect nr. 33/2021).

Mentionam ca nu exista retele apa-canal in exploatarea CUP Dunarea pe amplasamentul propus.

Prezentul aviz a fost aprobat in sedinta Comisiei Tehnice de Avizare din data de 31.05.2022, conform procesului verbal nr. 11691/31.05.2022 si este valabil un an de la data emiterii lui.

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

Anexăm cate un exemplar din planurile sus mentionate.

Director General
Ing. Silviu MANGHISREA



Şef Serviciu Tehnic
Ing. Sanda DRAGU

Intocmit
Sing. Vlaicu Marioara



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Braila

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

Tel: +4029 625 700

Fax: +4029 625 704

office.braila@distributie-energie.ro

C.I.P. DEER/C.O.E. Suc. NO 111/6722 / 145911

R.C. DEER/Suc. 262/352/2002 / 356127/2002

www.distributie-energie.ro

Către GELU IFRIM

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 3020220506920 / 08.06.2022 pentru obiectivul: LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI MIXTE, T32, P253/13, LOT 2/2 SI LOT III de la adresa: BRAILA, sat -, strada BRAILA, nr. T32, LOT2/2, bloc - etaj -, apartament P253/13. cod postal 810503, numar cadastru 93549, 91546 județul BRAILA

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 3020220506920 / 08.06.2022

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 **Nu există** rețea electrică de distribuție de - -.
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 **11.02.2023**, 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. **A2** și a Certificatului de urbanism nr. 205 / 12.02.2021
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 există** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.



**Distribuție Energie
Electrică România**

Sucursala Braila

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

Tel: +40239 625 700

Fax: +40239 625 704

office.braila@distribuție-energie.ro

C.I.F. DEER/C.M.I. Sec. PD 14476722 / 145341

R.C. DEER/Sec. J12/352/2000 / 315172/2001

www.distribuție-energie.ro

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

Director Sucursala BRAILA
STEFAN RADULESCU

Sef S.A.R. BRAILA
SILVIA DANIELA
SACARISEANU

Intocmit
Mihaela Rodica Cautes

Stefan
Radulescu

Semnat digital de
Stefan Radulescu
Data: 2022.06.08
10:24:39 +03:00



**Distribuție Energie
Electrică România**

Sucursala Braila

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

Tel: +40226 505 702

Fax: +40226 505 704

office.braila@deer-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.E. Suc. NO 14408722 / 1403118

R.C. DEER/Suc. 112057/2012 / 1296129/2012

www.distributie-energie.ro

FIȘĂ DE COEXISTENȚĂ

Privind cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 3020220506920 / 08.06.2022, pentru obiectivul LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCȚIUNI MIXTE, T32, P253/13, LOT 2/2 SI LOT III, amplasat în județul BRAILA, localitatea BRAILA, sat -, strada BRAILA, nr. T32, LOT2/2, cod postal 810503, număr cadastral 93549, 91546, depusă de către GELU IFRIM, județ BRAILA, localitatea BRAILA, strada MINERVA, nr. 19-21, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 000000

Soluție de coexistență a amplasamentului propus cu instalațiile electrice existente:

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

- Pe amplasamentul propus de dumneavoastră nu există rețele electrice subterane sau supraterane care aparțin DEER - Sucursala Braila.
- Mentionăm ca aveți obligația de a respecta distanțele minime admise față de rețelele electrice de distribuție din zonă, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019.
- Se vor avea în vedere următoarele reguli privind amplasarea utilitatilor:
- respectarea zonelor de protecție și siguranță ale instalațiilor electrice - conform Legii Energiei nr. 123/2012 și a normativelor tehnice în vigoare;
- rezervarea de amplasamente pentru posturile de transformare necesare alimentării cu energie electrică a zonelor, amplasamente care trebuie să se găsească în centrul zonei de consum;
- subliniem că zonele de protecție ale instalațiilor electrice, sunt stabilite prin normativele tehnice PE 101 A/1989, NTE003/04/00, PE 106/2003, PE 107/1995 și Legea Energiei nr. 123/2012.
- Va informăm că rețelele electrice de distribuție din zonă se vor realiza conform Ordinul ANRE nr. 59/2013 - Regulament privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, cu completările și modificările ulterioare (dezvoltator) sau conform ordinului ANRE nr. 36/2019 privind Metodologia pentru evaluarea condițiilor de finanțare a investițiilor pentru electrificarea localităților ori pentru extinderea rețelilor de distribuție a energiei electrice, completat și modificat cu ordinul ANRE nr. 159/2020.
- 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 rețelilor electrice se va face întocmindu-se un proiect de specialitate, contravaloarea lucrărilor fiind suportată de către dumneavoastră. Cu cel puțin 48 ore înainte de începerea 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:

Direcția Operațională
 Departament Menținută Specializată
 B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
 Sector 4, București
 Cod poștal: 040254
 Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
 Interlocutor: Ioana Tudor

IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

Str. Minerva nr. 19-21,
Mun. Brăila, Jud. Brăila

Nr/data: 9852/ 317.607.064/ 26.05.2022

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 9852/ 317.607.064 din 25.05.2022, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ – lotizare pentru locuințe și funcțiuni mixte – în Mun. Brăila, T32, P253/13, Lot 2/2, și T32, P 253/13, Lot III sau identificat prin nr. cadastral 93549, 91546, Jud. Brăila**, în urma analizei documentelor, vă restituim planul de situație scară 1:1000 vizat de societatea noastră proiect nr. 33/2021 elaborat de IMBACIU Arhitectura SRL, completat cu datele solicitate și va comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”), respectiv rețeaua de distribuție aflată într-o soluție de proiectare în faza de proiectare, în curs de execuție sau în curs de punere în funcțiune. Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în zona studiată, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție; bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. **0.2 m** și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la **0.5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse se vor amplasa/ poză la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului MEC nr. 47/2003.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PMSRS/PMSRM), răsuflător, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subsambele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urmă analizării documentației depuse se emite

AVIZ DE PRINCIPIU FAVORABIL PUZ

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center: 021 5375

Si Reg. Com: 240/2728/2005
CUI: RO 23308533
Capital social: 76.201.910 lei



distrigazsud-retele.ro

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ și RLU.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta-nu-am-gaz>.
3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2) a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
4. Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Art. 190 - Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților
 - a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze
 - i. naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze
 - i. naturale;
 - d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.
5. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (PMSRS/PMSRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
6. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (PMSRS/PMSRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

7. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
8. In zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale
9. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR
10. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului. În vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținători de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
11. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ.**
12. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 205 din 12.02.2021 eliberat de Primăria Municipiului Brăila.**

Lailla DUCOUSSO EL HIMA

ȘEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

SECRETAR GENERAL

Operator

ent

canalizare

Ioana TUDOR

Operator Cerere-Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:1000; plan GIS DGSR, Tabelul 1 și 2 din NTPEE
Factură nr. ATP 1904919138

AVIZ
Nr. 7403 din 11.05.2022

Subsemnatul,

IFRIM GELU SI IFRIM MICUTA DORI

, domiciliat in municipiul BRAILA,
str. MINERVA,
nr. 19-21, bl. , sc. , ap. , avand certificatu
de urbanism nr. 205 / 12.02.2022, eliberat de Primaria Municipiului Braila, pentru
obiectivul:

LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI MIXTE

, 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. T32, P253/13 LOT 2/2 SI T32, P253/13 LOT III,
nr. , 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 desfasoara 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 48410 11.05.2022 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 11.05.2022

"AM PRIMIT UN EXEMPLAR ORIGINAL"

VIZAT

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

Delegat IFRIM GELU

Semnatura 

Data 11.05.2022

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. 4.206.286
Brăila, 24.08.2022

Către,
Domnul Ifrim Gelu și doamna Ifrim Micuța Dori
Municipiul Brăila, str. Minerva, nr. 19-21

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dunărea” al județului Brăila cu nr. 4.206.286 din 28.07.2022, referitor la necesitatea obținerii avizului/acordului de securitate la incendiu solicitat prin certificatul de urbanism nr. 205 din 12.02.2021, emis de Primăria Municipiului Brăila în scopul **“Lotizare pentru locuințe și funcțiuni mixte”**, situat în județul Brăila, municipiul Brăila, T 32, P 253/13 LOT 2/2 și T 32, P 253/13 LOT III, număr cadastral 93549, 91546, având ca beneficiari pe domnul Ifrim Gelu și doamna Ifrim Micuța Dori, în urma analizării documentației de urbanism depuse, proiect nr. 33/2021 realizat de B.I.A. Arh. Mihaela Pascu, vă comunicăm că *suntem de acord cu acest proiect la faza P.U.Z.*

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA
Colonel,
ION CRISTIAN





NOTIFICARE

Către,

IFRIM GELU SI IFRIM MICUTA DORI

Municipiul Brăila, str. Minerva nr. 19-21, județul Brăila

Urmare a cererii dvs., înregistrată la Direcția de Sănătate Publică Brăila cu nr. 205/20.05.2022 prin care se solicită asistență de specialitate de sănătate publică pentru proiectul „**LOTIZARE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI MIXTE**”, în baza Certificatului de Urbanism nr. 205 din 12.02.2021 eliberat de Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila, a carui valabilitate a fost prelungita pana la data de 11.02.2023, pentru amplasamentul din Municipiul Brăila, T32, P253/13 LOT2/2 si T32, P253/13 LOT III, (CF/NC=93549,91546) evaluând documentația depusă (*referat nr.309/20.06.2022*), referitor la această investiție, vă notificăm:

Vă menționăm că la întocmirea PUZ pentru: parcelare teren pentru construire de locuința, pentru acest proiect se impune să se respecte integral prevederile:

❖ *Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificări;*

cu următoarele **condiții obligatorii**:

- aprovizionarea cu apă potabilă se va face numai din surse autorizate sanitar și aflate în procedură de monitorizare de către Direcția de Sănătate Publică Brăila conform prevederilor Legii nr. 458/2002, a Legii nr. 311/2004 și a H.G. nr. 974/2004 (*rețeaua localității de distribuție a apei potabile*)

- asigurarea unei modalități igienice conforme pentru colectarea și evacuarea apelor reziduale;

- colectarea deșeurilor solide se va face de către operatori specializați care trebuie să facă dovada că vor depozita deșeurile numai în locuri special amenajate și autorizate;

- referitor la spațiile cu destinația de locuință se vor respecta prevederile Ord. M.S. nr. 119/2014 din cadrul articolelor 3, 4, 17, 18 și 19;

- activitățile de construire și amenajare se vor face astfel încât să nu reprezinte o sursă de disconfort pentru locuitorii din zonă și nu trebuie să genereze zgomot, care să depășească valorile prevăzute de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației în cadrul art.16.

Prezenta se constituie în asistență de specialitate de sănătate publică și este valabilă sub condiția obținerii tuturor acordurilor și avizelor menționate în

Certificatul de Urbanism nr. 205 din 12.02.2021, a carui valabilitate a fost prelungita pana la data de 11.02.2023, eliberat de Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila.

Orice reclamație 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



Brăila, 07.02.2023



NR.28242/ 27.09.2022

ACORD PENTRU EXECUTIE CALE DE ACCES

NR. 48 din data... 27.09.2022

Ca urmare a cererii înregistrată la sediul Municipiului Braila sub nr. 28242/14.09.2022 adresată de Irim Gelu și Irim Micuta Dori, cu domiciliul în Braila, str. Minerva, nr. 19-21, se emite acordul pentru executia caii de acces aferente lucrării de „Lotizare pentru locuințe și funcțiuni mixte”, la adresa T32, P253/13 lot 2/2 și T32, P253/13 lot III, Braila, beneficiar: Irim Gelu și Irim Micuta Dori, conform Certificatului de urbanism nr. 205/12.02.2021, cu respectarea următoarelor condiții specifice: respectarea proiectului și a prevederilor O.G. nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind construcțiile riverane drumurilor cu circulație auto intensă, precum și:

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

și a următoarelor condiții generale:

- respectarea condițiilor stabilite prin Regulamentul privind emiterea avizelor pentru executia lucrarilor care afecteaza suprafete ale domeniului public sau privat al Municipiului Braila, condițiile de refacere a suprafețelor afectate și obligațiile beneficiarului la terminarea lucrărilor, aprobat prin HCLM nr.742/27.12.2021;
- respectarea condițiilor stabilite prin avizul nr. 391450/07.06.2022 emis de Poliția Municipiului Braila-Biroul Rutier.

Valabilitate: 11.02.2023.

Achitat taxa de 25 lei cu chitanța nr. 1004947/27.10.2022.



DIRECTOR EXECUTIV DT.
TERMEGAN MARIUS

SEF SERVICIU
IVANCIU DIANA

INTOCMIT
CHERSUNARU RODICA

F-PO-09-17/02.01.01.08/rev.0

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

Ca urmare a cererii adresate de Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori, cu domiciliul/sediul în județul Brăila, municipiul/orașul/comuna Brăila, satul, sectorul, cod poștal, Str. Minerva nr.19-21, bl., sc., et., ap., telefon, e-mail, înregistrată la nr.3605 din 12.02.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 3 din 2021

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru
Lotizare pentru Locuințe și Funcțiuni Mixte
Generat de imobilul: T32, P253/13 lot 2/2 și T32, P253/13 Lot III
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 : Șos. Focșani, la Sud: NCP 18144, 18143, la Est: Drum Exploatare, la Vest : Nicoară Ileana, Nicoară Saghina și Nicoară Mihaela.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

- **Zona Rezidențială: L**

L1p - Subzona locuințelor individuale pe parcelă, cu regim redus de înălțime (P – P + 2E) și funcțiuni complementare – propuse

- *Utilizări admise:*

-locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+2E, în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă); sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor; circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității, parcaje; parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

- *Utilizări admise cu condiționări:*

-servicii sociale, colective și personale; comerț cu amănuntul; pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.

- *Utilizări interzise:*

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; 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 3 mașini; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; autobaze; spălătorii chimice; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

-*Caracteristici ale parcelelor:* se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

- suprafețele minime ale parcelelor :

- 200 mp pentru construcții dispuse cuplat cu front la stradă;
- 250 mp izolat pentru construcții dispuse izolat cu front la stradă min. 12 m;

- retragerile față de aliniament: 5,0 metri;

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 5,0 metri pe străzi de categoria a-III-a.

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 m. Noile construcții în regim cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile;

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 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale: cuplat: $Dl = 3,0$ metri; izolat: $Dl = 3,0$ metri;
- amplasarea clădirilor față de limita posterioară: cuplat și izolat: $Dp = 5,0$ metri;
- înălțimea maximă 12 metri, $P - P+2E$.

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 lățime).

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m 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 m.

-Zona Mixtă: M

M1p - subzona funcțiuni mixte 1 (locuințe/ servicii/ comerț/ alimentație publică/ dotări publice/ parcaje - propuse)

- Utilizări admise:

- locuințe individuale cu regim maxim de înălțime $P+2E$, în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă); 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; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor; circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității; parcaje publice subterane /supraterane supraetajate; parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

- 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 m.

Restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 m 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 suprafața construită desfășurată.

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.

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, cu următoarele condiții:

- să nu genereze transporturi grele;
- 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.

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

Realizarea locuințelor noi în UTR M1p este condiționată de existența P.U.Z..

- Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic - instalații de artă, 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; depozitare en-gros; stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 3 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; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; autobaze; spălătorii chimice; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- **Caracteristici ale parcelelor:** se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafețele minime ale parcelelor - 300 mp;
- să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcții înșiruite;
- retragerile față de aliniament: 5,0 metri;

La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latura teșită va avea o lungime de minim 30,0 metri pe străzi de categoria a-II-a și categoria a-III-a.

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 m.

Noile construcții în regim cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile;

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale: $Dl = 3,0$ metri;
- amplasarea clădirilor față de limita posterioară: $Dp = 5,0$ metri;
- înălțimea maximă 12 metri, $P - P+2E$.

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 lățime).

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m 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 m.

-Zona Mixtă: M

M2p - subzona funcțiuni mixte 2 (depozitare/unități agrozootehnice/ producție/ industrie nepoluantă/ parcaje - propuse)

- Utilizări admise:

- industrie/ producție nepoluantă/ depozitare ; sedii ale unor companii și firme; sedii ale unor organizații cu activități productive; circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității; parcaje publice subterane /supraterane supraetajate; parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

- Utilizări admise cu condiționări:

Se admit funcțiuni cu următoarele condiții:

- spațiile de depozitare să nu depășească 1000mp;
- 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;

Lucrările ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

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

- **Utilizări interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic; realizarea unor false mansarde; realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; construcțiile provizorii; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselecție; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive de mare capacitate; stații de betoane; autobaze; 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.

- **Caracteristici ale parcelelor:** se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- suprafețele minime ale parcelelor - 500 mp;
- Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de 30,00 m de la străzile de categoria I (Șos. Focșani, și Șos. de centură a Brăilei).
- Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de 5,0 m de la străzile din interior (categoria II sau III).
- La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceasta latura teșită va avea o lungime de minim 30,0 metri pe străzi de categoria I, de 5,0 metri pe străzi de categoria a II-a și a III-a.
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 m.
- Noile construcții în regim cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile;
- În fâșia non edificabilă dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale: $D_l = 3,0$ metri;
- amplasarea clădirilor față de limita posterioară: $D_p = 5,0$ metri;
- înălțimea maximă 12 metri, P- P+2E.

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 lățime).

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu.

- ZONA TRANSPORTURILOR: T

T1 - Subzona transporturilor rutiere.

- Utilizări admise:

- spații pentru circulația rutieră și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor în intravilan;
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- circulații carosabile și pietonale;
- circulații velo și parcaje aferente pentru biciclete;
- parcaje pentru locatari, salariați și pentru vizitatori.

- Utilizări admise cu condiționări:

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

- Utilizări interzise:

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;

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

- Zona rezidențială: L1p P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 0,90;
- Zona mixtă: M1b P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. maxim = 1,10.
- Zona mixtă: M2b P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. maxim = 1,10.

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

- orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7.0 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; distanță dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 m.
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.
- se vor asigura parcaje în limita parcelei, respectându-se minim prevederile art. 33 și a anexei nr.5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările ulterioare.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- spațiile verzi și plantate vor ocupa minim 20% din suprafața parcelei reglementate ca zone rezidențiale L1p.
- spațiile verzi și plantate vor ocupa minim 25% din suprafața parcelei reglementate ca zone mixte M1p și M2p.
- extinderea și racordarea la utilități (apa, canalizare, energie electrică, gaze telecomunicații), se realizează de către investitor sau de inițiatorul P.U.Z.).

5. Capacitățile de transport admise:

Conform profile stradale anexate la aviz.

- se vor respecta profilele stradale din P.U.Z. „Operațiuni Notariale - Dezmembrare Terenuri în Vederea Construirii de Spații de Depozitare, Birouri, Servicii și Locuințe” aprobat prin H.C.L.M. nr. 512/17.09.2020.

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 205 din 12.02.2021.

NOTĂ: Elaborarea documentației P.U.Z. va respecta și prevederile P.U.Z. „Operațiuni Notariale - Dezmembrare Terenuri în Vederea Construirii de Spații de Depozitare, Birouri, Servicii și Locuințe” aprobat prin H.C.L.M. nr. 512/17.09.2020.

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

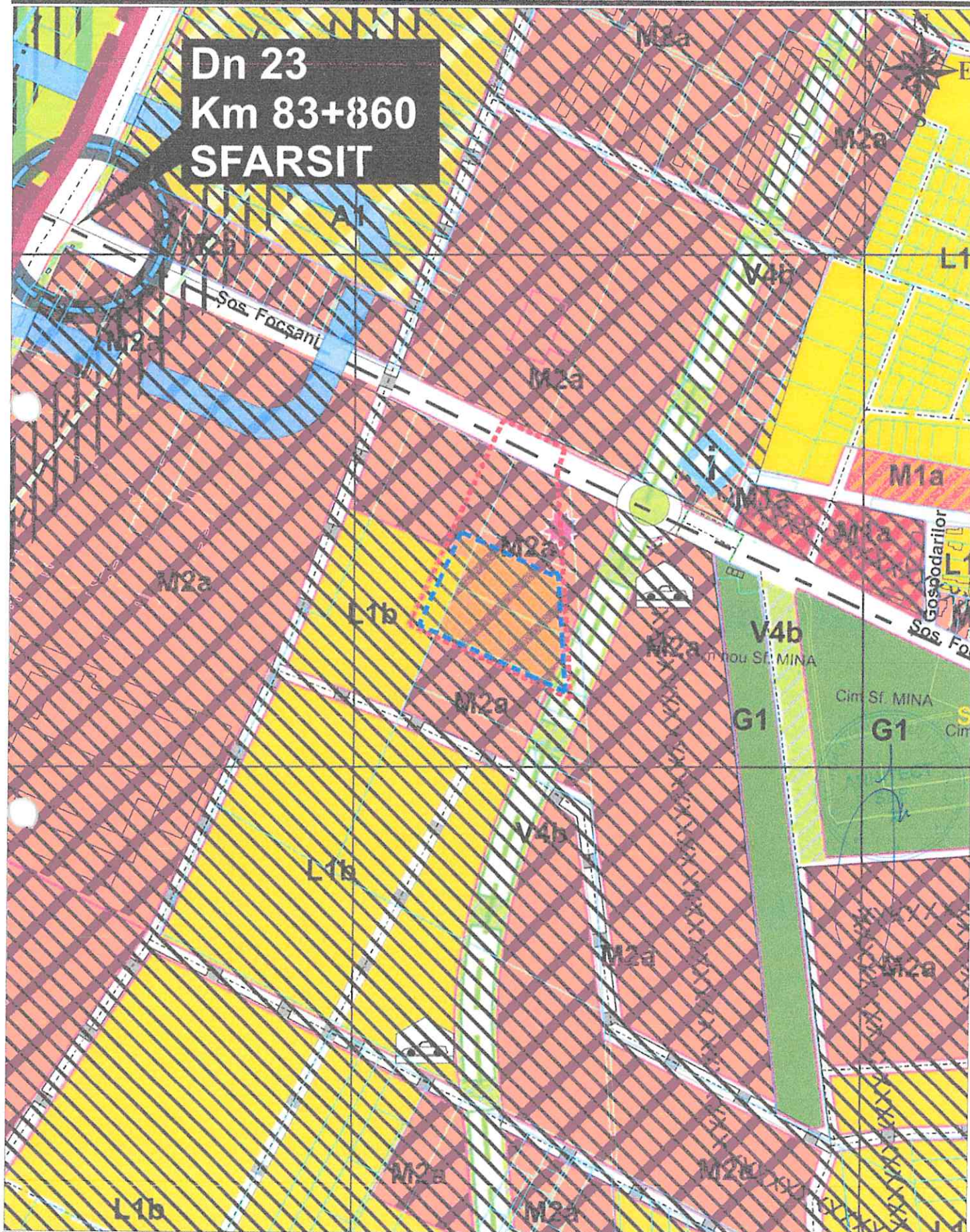
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 205 din 12.02.2021, emis de Primăria Municipiului Brăila.

Achitat taxa de 374 lei, conform Chitanței nr. 1001210 PJ din 17.02.2021.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 18.03.2021.


Arhitect-sef,
Corina Elena Anghelescu
 (numele, prenumele și semnătura)

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



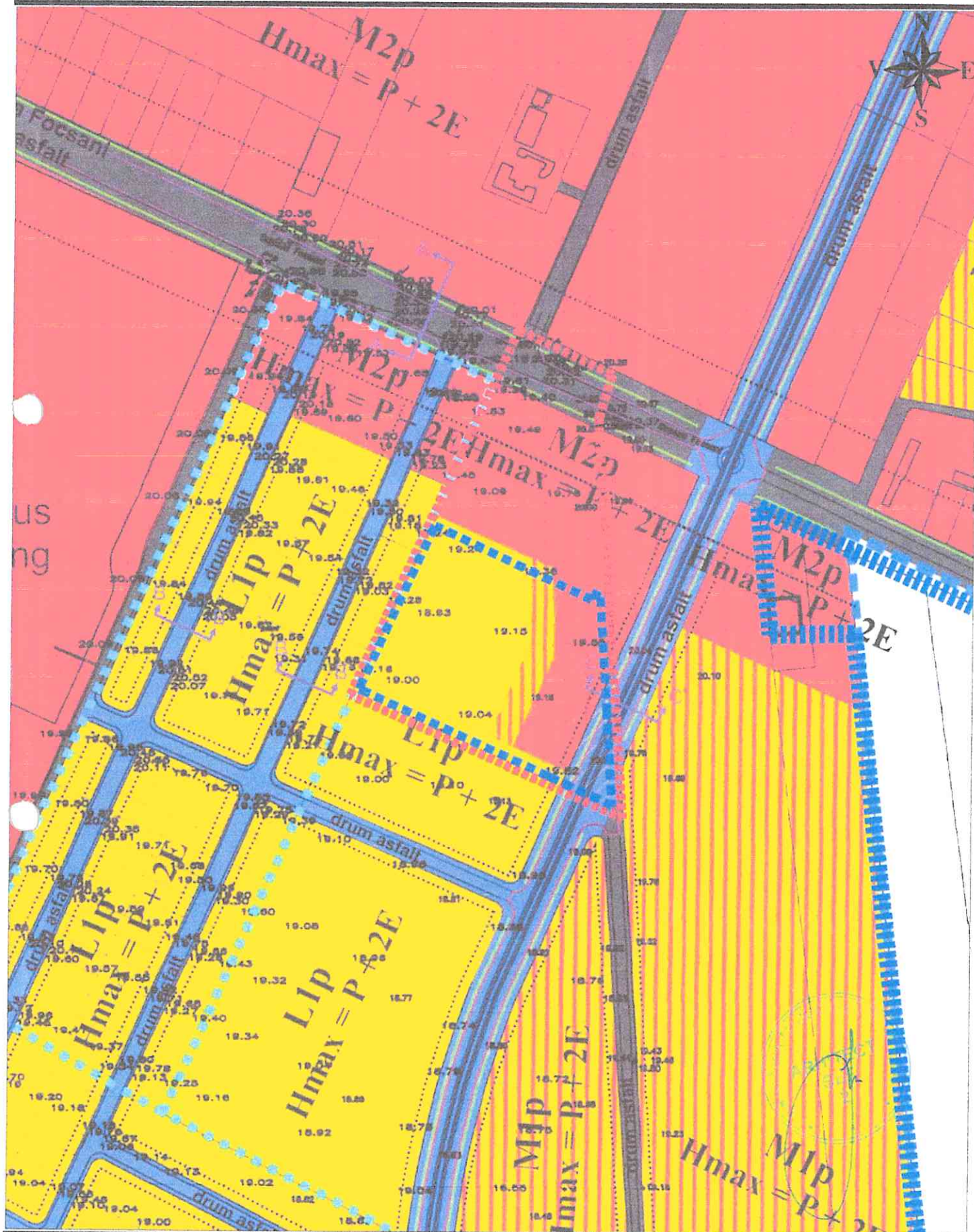
Anexa Aviz de Oportunitate nr. 3 din 2021
 Conform C.U. nr. 205 din 12.02.2021
 Solicitant: IFRIM GELU SI IFRIM MICUTA DORI

----- - Limita zona de studiu

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

Plan de incadrare a zonei de studiu in PUZ

OPERATIUNI NOTARIALE - DEZMEMBRARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE SPATII DE DEPOZITARE, BIROURI, SERVICII SI LOCUINTE, APROBAT PRIN HCLM NR. 512 DIN 17.09.2020

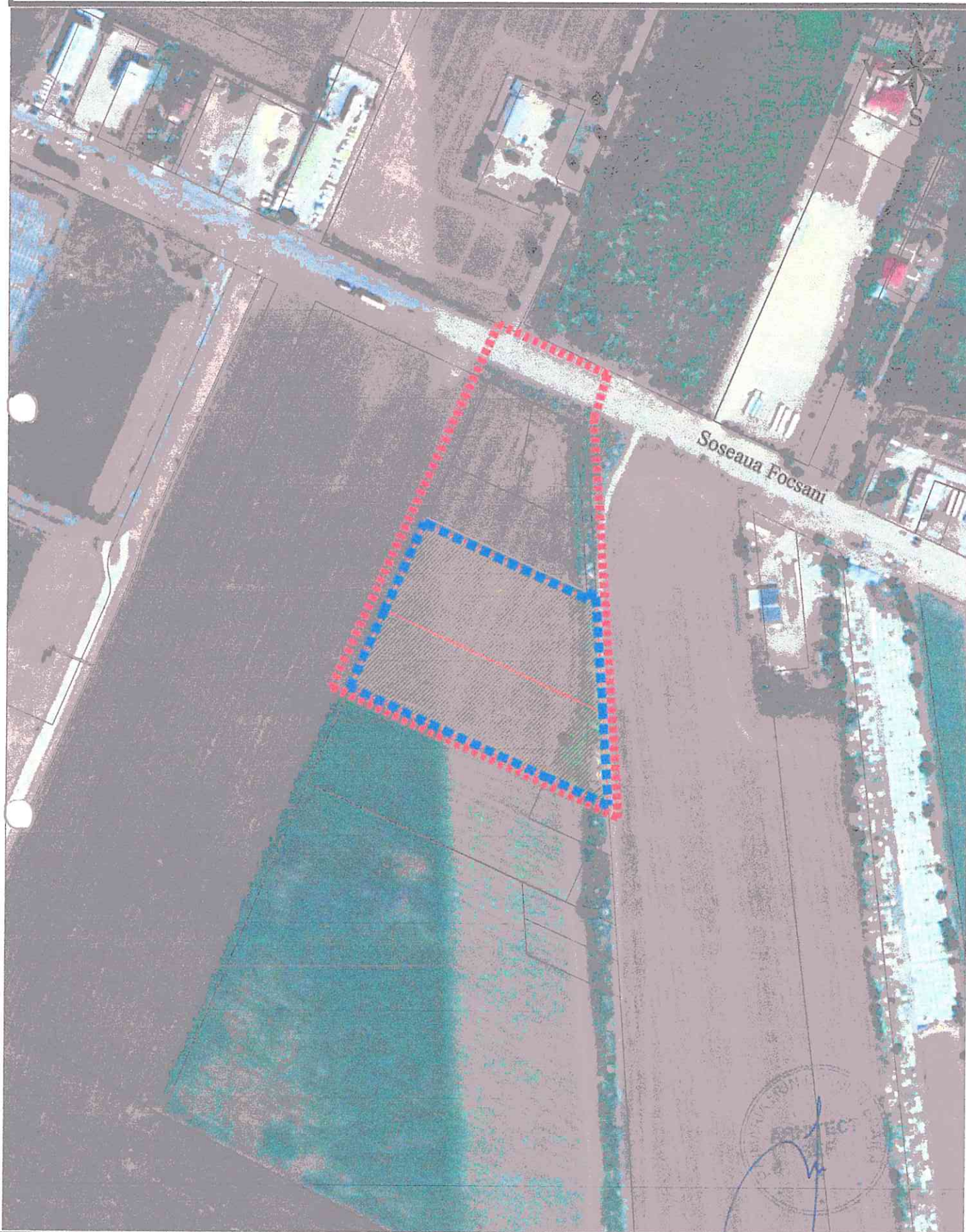


Anexa Aviz de Oportunitate nr. 3 din 2021
Conform C.U. nr. 205 din 12.02.2021
Solicitant: IFRIM GELU SI IFRIM MICUTA DORI

----- - Limita zona de studiu

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

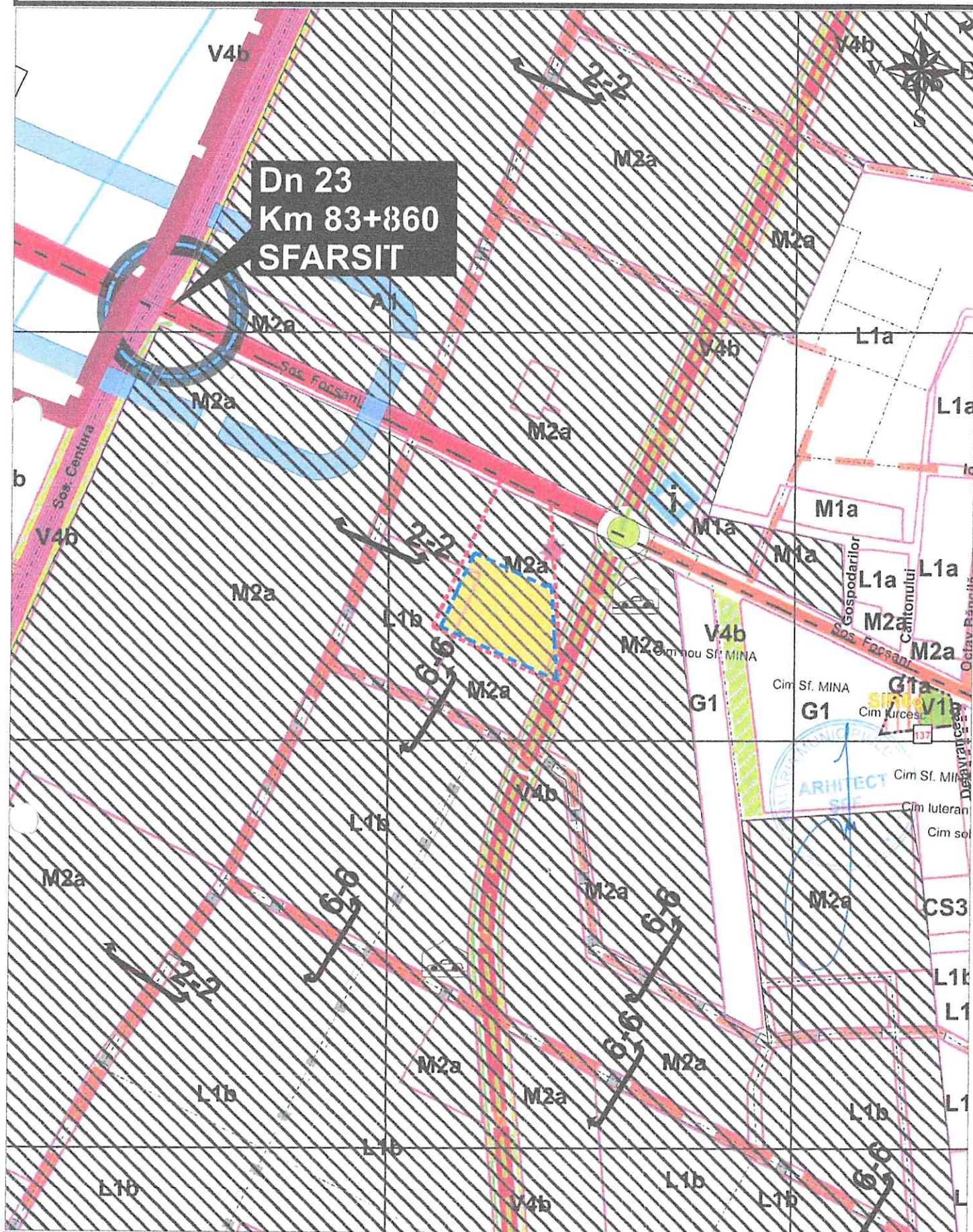
Plan de incadrare in zona ZONA DE STUDIU



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 3 din 2021
Conform C.U. nr. 205 din 12.02.2021
Solicitant: IFRIM GELU SI IFRIM MICUTA DORI

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

Plan de incadrare in zona REGLEMENTARI CIRCULATII

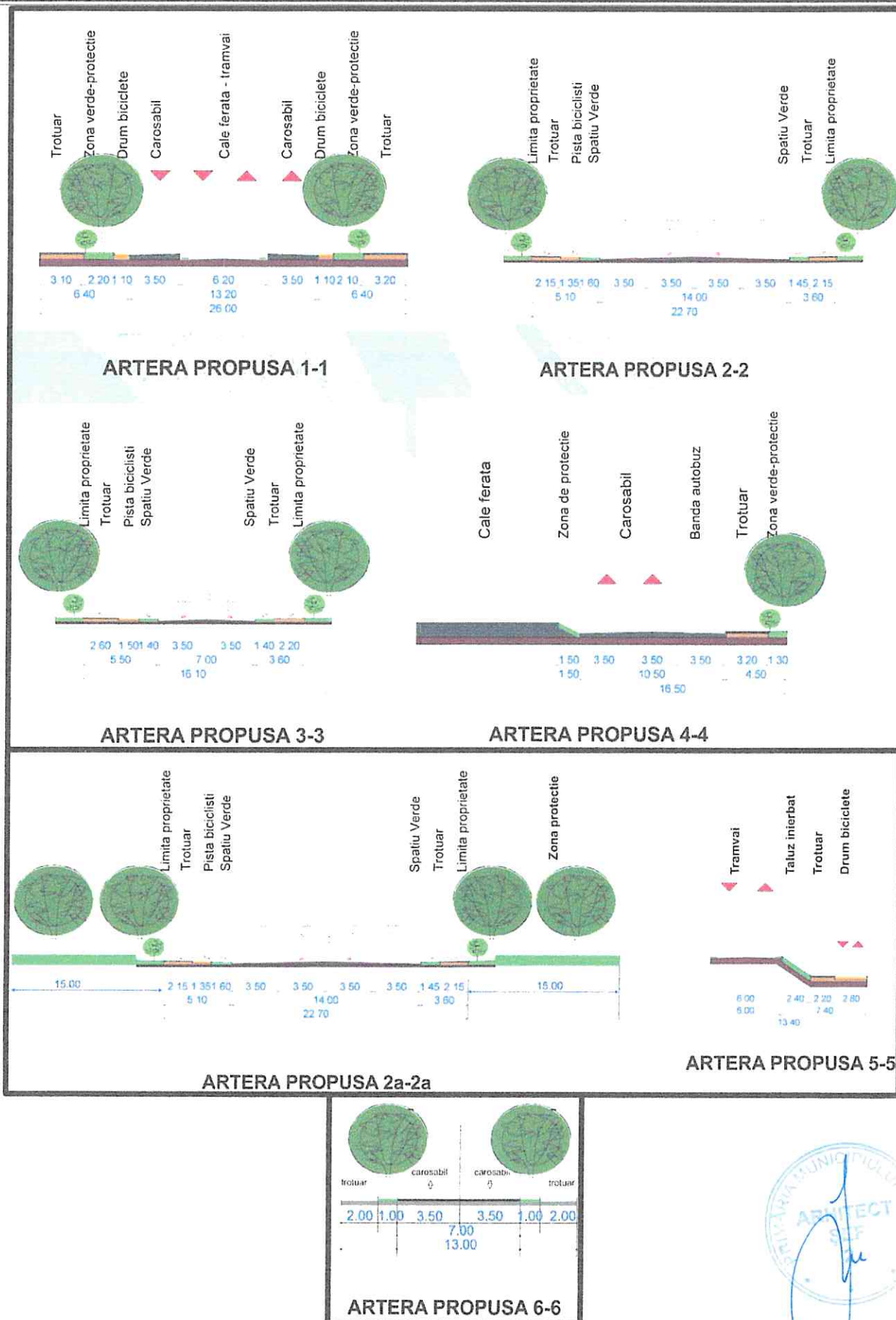


Anexa Aviz de Oportunitate nr. 3 din 2021
Conform C.U. nr. 205 din 12.02.2021
Solicitant: IFRIM GELU SI IFRIM MICUTA DORI

----- - Limita zona de studiu

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

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



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. 391.450 din 07.06.2022

Către,

IFRIM GELU și IFRIM MICUȚA DORI
cu domiciliul în Mun. Brăila, str. Minerva nr. 19-21

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

- emitem favorabil avizul nostru pentru eliberarea autorizației de construire și instituirea restricțiilor de circulație în scopul: lotizare pentru locuințe și funcțiuni mixte, în Municipiul Brăila, strada T32, P253/13, Lot 2/2 și T32, P253/13, Lot3, beneficiar IFRIM GELU și IFRIM MICUȚA DORI, conform Certificatului de Urbanism nr. 205, din data de 12.02.2021, 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 pictonale, 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;

- 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,

ÎMPUTERNICIT
ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI BRĂILA

Comisar șef de poliție,
MUNTEANU IORGU

Comisar șef de poliție
CONDREAZ NICOLAE

ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Inspector principal de poliție,

TĂRUS LIVIU

Subscrie Inspector principal de poliție Gheorghe Vasile Moșanu

Certificatul este cu caracter personal prestat de către P.P. Brăila în conformitate cu procedura Reglementată U.G. 195/2002-R.M.C.

Dozele pot fi eliberate doar pentru scopul pentru care au fost eliberate, urmând ca acestea să fie returnate în termen de 30 de zile de la data eliberării.

Municipiul Brăila, Calea Caracul, nr. 20, cod poștal 810052, Telefon: 0239400100, extensie 200/1 Fax: 0239001003



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 10864 din 04.08.2022

Ca urmare a cererii adresate de societatea **IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI**, cu domiciliul în județul Brăila, municipiul Brăila, strada T32, P253/13 lot2/2 și T32, P253/13 lot III, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Brăila cu nr. 6895 din 11.05.2022, în baza H.G. nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și a H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit Brăila din data de 26.05.2022, Agenția pentru Protecția Mediului Brăila, ca autoritate competentă, decide că Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) "Lotizare pentru locuințe și funcțiuni mixte", amplasament județul Brăila, municipiul Brăila, strada T32, P253/13 lot2/2 și T32, P253/13 lot III, se supune procedurii de adoptare fără aviz de mediu, deoarece

- nu se supune evaluării de mediu și nu este necesară trecerea la următoarea etapă a procedurii de realizare a evaluării de mediu;
- nu se supune evaluării adecvate deoarece nu propun obiective în interiorul sau vecinătatea unor arii naturale protejate de interes comunitar sau care ar putea să afecteze asemenea zone și 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, cu modificările și completările ulterioare, iar procedura de evaluare adecvată nu a fost derulată.

Motivul care au stat la baza deciziei sunt următoarele:

- Elaborarea planului a fost solicitată prin Certificatul de urbanism nr. 205 din 12.02.2021, valabil până la data de 11.02.2023, emis de Primăria municipiului Brăila.
- Terenul care a generat planul are suprafața de 12996 mp și este amplasat în intravilan, cu folosința actuală - curți-construcții.
- Obiectivele planului sunt:
 - Lotizarea terenului în vederea construirii unui ansamblu de locuințe.
 - Racordarea la rețelele existente în zonă, 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.
- Terenul care a generat planul cu suprafața de 12996 mp, este situat în zona de vest a municipiului Brăila și este liber de construcții (POT = 0,00 %, C.U.T = 0,00).
- Implementarea P.U.Z. se va realiza conform Avizului de oportunitate nr. 3 din 2021 iar zona studiată prin P.U.Z. este de 21184 mp și este delimitată: la Nord - șos. Focșani; la Sud - NCP 18144, NCP 18143; la Est - drum exploatare; la Vest - Nicoară Elena, Nicoară Saghina și Nicoară Mihaela. Zona studiată cuprinde următoarele zone funcționale:



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

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

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

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

Decizia etapei de încadrare nr. 10864 din
04.08.2022

1/3

Vizat spre neschimbare

Semnătura.....*Jau*

- L1p- Zonă Rezidențială L – Subzona locuințelor individuale pe parcele, cu regim redus de înălțime (P – P+2E) și funcțiuni complementare – propuse.
- M2p - Zonă Mixtă M – Subzonă funcțiuni mixte 2 (depozitare/unități agrozootehnice/producție/industrie nepoluantă/parcaje – propuse).
- T1 – Zonă transporturilor T – Subzona transporturilor rutiere.

➤ Bilanț teritorial existent propus pentru zona studiată și zona care a generat PUZ:

Funcțiuni	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
M2p - Zonă Mixtă M – Subzonă funcțiuni mixte 2 (depozitare/unități agrozootehnice/producție/industrie nepoluantă/parcaje - propuse)	10095	47,65	9690	45,75
L1p- Zonă Rezidențială L – Subzona locuințelor individuale pe parcele, cu regim redus de înălțime (P – P+2E) și funcțiuni complementare propuse	9035	42,65	6830	32,25
T1 – Zonă transporturilor T – Subzona transporturilor rutiere	2054	9,7	4664	22
Zona de studiu	21184	100	21184	100
Teren ce a generat P.U.Z.	12996	61,35	12996	61,35

- Indicii urbanistici conform PUG aprobat, pentru UTR 27, pentru zonele L1p și M1p: P.O.T – 40 %, C.U.T. – 0,9, Hmax – 12 m, regim de înălțime P – P+2E.
- Indicii urbanistici propuși prin P.U.Z. propus: pentru zona L1p: P.O.T. – 40 % și C.U.T. – 0,9; pentru zona M2p: P.O.T. – 50 % și C.U.T. – 1,1.
- Se propune reglementarea urbanistică a amplasamentului pentru lotizarea terenului pentru locuințe și funcțiuni mixte.
- Se propune modernizarea circulației prin realizarea pe terenul care a generat P.U.Z. a: unei străzi cu un profil de 13 m ce va uni circulația interioară a lotizării cu strada ce are direct legătură cu șoseaua Focșani - drumul propus va fi cu sens dublu și cu profil carosabil de 7 m, 1 m stanga-dreapta spațiu verde, 2 m stanga dreapta spațiu pietonal; unei străzi cu un profil de 9 m cu sens unic cu profil carosabil de 3,50 m, 1 m stanga-dreapta spațiu verde și 1,50 m stanga-dreapta spațiu pietonal; unei străzi cu profil de 6 m cu sens unic cu profil carosabil de 3,50 m, 1 m dreapta spațiu verde și 1,50 m dreapta spațiu pietonal; acceselor pietonale și auto către toate loturile create.
- Alimentarea cu apă se va asigura prin extinderea rețelei de alimentare cu apă existente din șos. Focșani.
- Realizarea unei rețele de canalizare care se va descărca în rețeaua de canalizare existentă în șos. Focșani.
- Alimentarea cu gaze naturale și cu energie electrică prin extinderea rețelelor existente în zonă.
- Planul integrează considerațiile de mediu prin asigurarea unor suprafețe cu spații verzi și a unor modalități adecvate de gestionare a apelor uzate și a deșeurilor ce vor fi generate pe amplasament.
- Planul creează cadrul pentru viitor proiect "Lotizare pentru locuințe și funcțiuni mixte".
- Implementarea planului nu implică afectarea unor arii naturale protejate sau a altor zone cu statut de protecție.
- Nu au fost identificate efecte transfrontiere sau alte planuri/programe/proiecte/activități ce ar putea determina un impact cumulativ semnificativ asupra mediului.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

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

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

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

Decizia etapei de încadrare nr. 10864 din
04.08.2022

2/3

Vizat spre neschimbare,
Semnătura..... / *[Signature]*

- Anunțurile privind depunerea solicitării au apărut în ziarul "Infobrazilia" din 05.05.2022 și 09.05.2022.
- Anunțul privind decizia inițială a etapei de încadrare a fost publicat în ziarul "Infobrazilia" din data de 03.06.2022.
- Până la data emiterii deciziei nu au fost înregistrate opinii/observații/propuneri de reconsiderare din partea publicului.

Prezenta decizie se emite cu următoarele condiții:

- Planul analizat se va adopta numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului, în conformitate cu art. 26 din HG nr. 1076/2004, cu respectarea suprafețelor propuse pentru a fi ocupate, în scopul construirii unei clinici stomatologice.
- Se va notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii deciziei, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acesteia, înainte de realizarea modificării, potrivit art. 15 alin. (2) din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Proiectul aferent planului se va realiza numai după reglementarea din punct de vedere al protecției mediului, conform legislației în vigoare.
- Planul se va implementa cu respectarea prevederilor:
 - OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
 - OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor;
 - Normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare (NTPA-002) aprobat prin HG nr. 188/2002.
 - OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu cu referire la prevenirea și repararea prejudiciului asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare.
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezenta decizie este valabilă pe toată perioada punerii în aplicare a planului și poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,



**ȘEF SERVICIUL
AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,**

[Signature]
Laura Daniela BĂDAȘCU

ÎNTOCMIT,

[Signature]
Liliana Maria IOAN



AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

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

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

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

Decizia etapei de încadrare nr. 10864 din
04.08.2022

3/3

Vizat spre neschimbare,
Semnătura... *[Signature]*

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

Nr. 1057

Data: 17 09 2022

REFERAT

Privind cerința de calitate A.f.. Studiu geotehnic – Lotizare pentru locuințe și funcțiuni mixte

1. Date de identificare :

- Proiectant de specialitate : SC Braigo Consulting SRL
- Investitor : Ifrim Gelu și Ifrim Micuța Dori
- Amplasament : municipiul Brăila, T 32, P 253/13, lot 2/2 și
T 32, P 253/13, lot III, județul Brăila
- Data prezentării pentru verificare : 17 09 2022

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Se propune lotizarea unui teren cu suprafața de 12996 mp, în vederea construirii de locuințe și funcțiuni mixte. Terenul din amplasament se prezintă plan, orizontal și stabil.

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

Terenul de fundare este reprezentat, sub stratul superficial de sol vegetal, în grosime de 0,8...1,0 m, de un orizont loessoid macroporic, consistent plastic consistent... plastic curgător, investigat până la 5 m adâncime, cu umiditate redusă la partea superioară, sensibil la umezire. Nivelul pânzei de apă subterană este situat la 3,6...4,0 m adâncime.

Se recomandă fundarea directă a construcțiilor, pe teren îmbunătățit cu un strat de umplutură din material granular compactat pe strate subțiri, evază corespunzător, de minimum 50 cm grosime, pentru construcțiile cu regim de înălțime parter și de 0,7 m grosime, pentru cele cu regim de înălțime P+M și P+IE. Pentru dimensionarea fundațiilor, se recomandă a se considera o presiune convențională maximă $p_{conv}=120$ kPa.

Definitivarea soluțiilor de fundare optime din punct de vedere tehnico-economic, urmează a fi făcută la următoarele faze de proiectare, pentru fiecare amplasament în parte.

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

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

3. Documente ce se prezintă la verificare :

Studiu geotehnic

4. Concluzii asupra verificării :

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

Am primit 2 exemplare,

Proiectant,

Am predat 2 exemplare,

Verificator tehnic atestat
Ing. Gheorghita Titu





S.C. BRAIGEO CONSULTING S.R.L.

C.U.I. 440614 REGISTRUL COMERȚULUI J9/328/06.04.2021

STR, Scolilor, Bl. Cc, Sc. C, Et. 3, Ap. 38, Mun. BRAILA

Tel. 0744/234543

STUDII GEOTEHNICE și CONSULTANȚĂ GEOTEHNICĂ PENTRU CONSTRUCȚII

STUDIU GEOTEHNIC

PENTRU

LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI

MUNICIPIUL BRĂILA

TARLA 32, PARCELA 253/13, LOT 2/2 și

TARLA 32, PARCELA 253/13, LOT III

JUD. BRĂILA

BENEFICIARI :

IFRIM GELU și IFRIM MICUȚA DORI



RESPONSABIL STUDIU:

ing. geolog BEȘCHEA MARIUS



STUDIU GEOTEHNIC

TEMA

La cererea beneficiarilor s-a întocmit prezentul studiu geotehnic, care tratează natura terenului de fundare, caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia, stabilind structura și compoziția terenului în zona de studiu, nivelul apelor subterane, precum și condițiile de fundare pentru construcțiile ce se vor executa pe o zonă ce reprezintă **lotizare pentru locuințe și funcțiuni mixte**, având o suprafață generală de 12.996 mp.

AMPLASAMENT

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

GEOMORFOLOGIA

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

- Baraganul central (Campia Calmatuiului), Baraganul de nord (Campia Brailei), Campia Ramnicului, Balta Brailei, Lunca Siretului, Lunca Calmatuiului și Lunca Buzăului.

Zona studiată (municipiul Brăila) face parte din Baraganul de nord (Campia Brailei) ce are o altitudine de 35-40 m în vest și 29-25 m spre est. Aceasta este compusă din mai multe campuri ce prezintă un relief relativ uniform – campul Viziru (la est), campul Mircea Voda (la sud), campul Ianca (la vest) și campul Gemenele (la nord).

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

GEOLOGIA

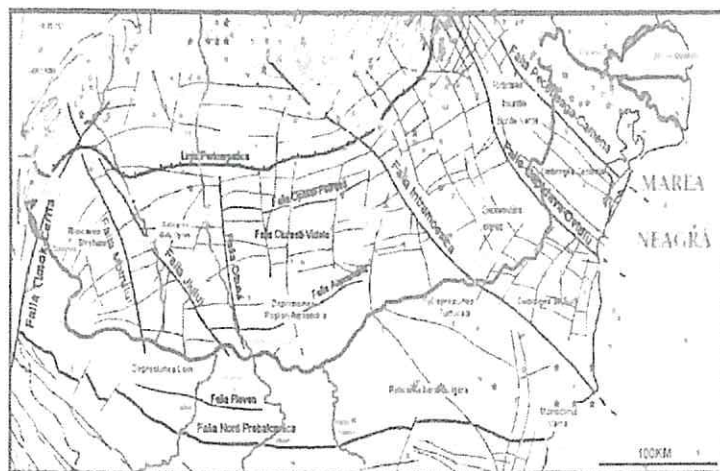
Perimetrul studiat aparține de Platforma Valaha, unitate situată în partea de sud a Carpaților Meridionali, reprezentând nordul Platformei Moesice. Fundamentul este heterogen, peste care sunt dispuse depozite de natură eoliană (loessuri, prafuri argiloase, nisipuri loessoide). Depozitele au vârstă holocen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

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



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

Judetul Braila prezinta un relief relativ uniform in zona Campiei Brailei dar in zona fundamentului si a cuverturii preneogene se afla o structura complexa prin existenta unor compartimente tectonice separate prin falii a caror orientare in majoritate este NW-SE.



Doua falii semnificative in aceasta zona sunt Peceneaga – Camena (in apropierea municipiului Braila) si Capidava – Ovidiu la sud de prima.

CLIMA

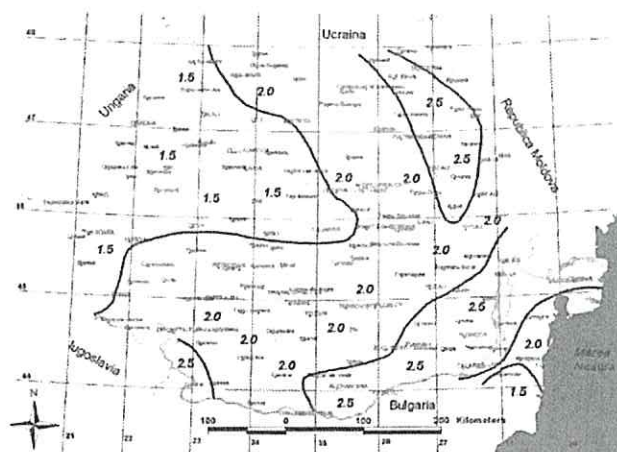
In conformitate cu STAS 1709/1-90 privind reptizarea tipurilor climatice, dupa indicele de umezeala Thortwaite, zona studiata face parte din **tipul climatic I** si apartine sectorului cu climă continentală.

Regimul climatic general se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente, ce cad mai ales sub formă de averse și prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire.



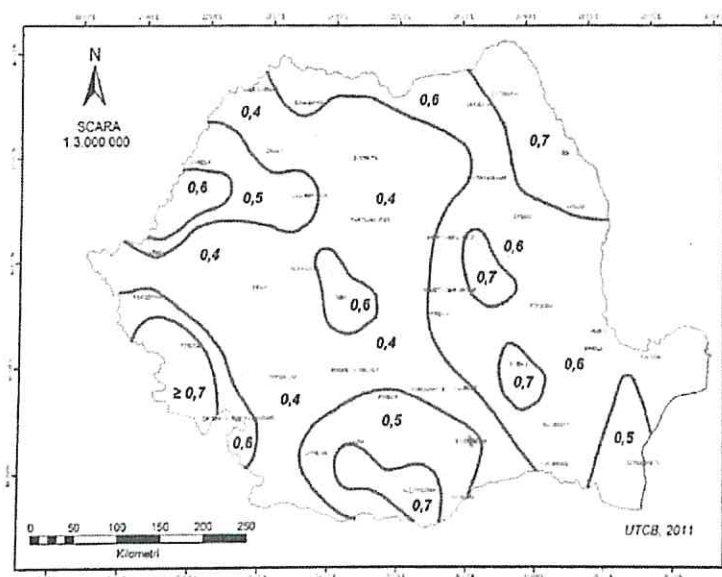
Harta repartitiei climatice

Conform Normativului CR 1-1-3-2005, incadrarea zonei cercetate in arealul de calcul a valorii incarcarii date de zapada pe sol este de **2,5 KN/m²** . Aceasta valoare corespunde unui interval mediu de recurenta IMR de 50 ani, sau echivalent unei probabilitati de depasire intr-un an de 2% (sau probabilitati de nedepasire intr-un an de 98%).



Valoarea incarcarii de zapada pe sol

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



Valoarea presiunii de referință a vântului

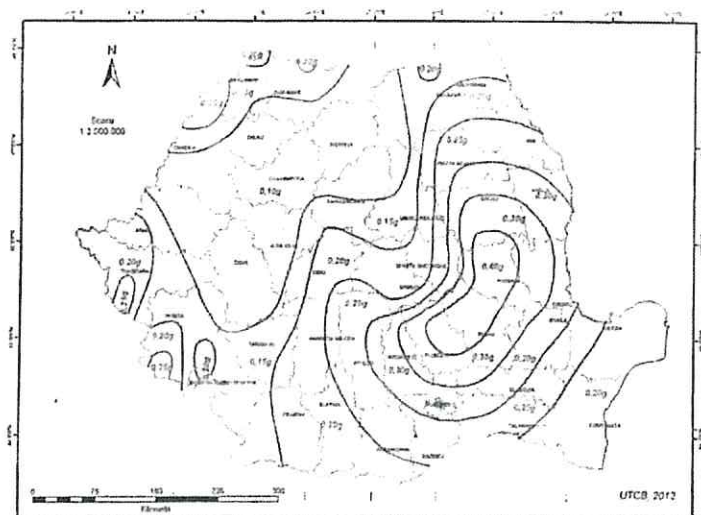
Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț în care se încadrează zona studiată (municipiul Braila), este de **0,90 -1,00 m.**



Adâncimea maximă de îngheț

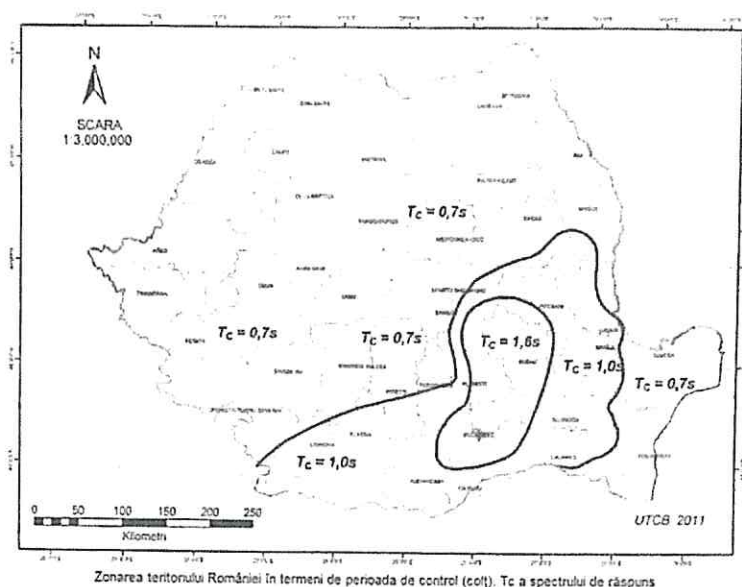
CONDITII SEISMICE

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



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

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



HIDROGEOLOGIA

În zonă prezența apei subterane (freatice) este semnalată la adâncimea de forare de 3,60- 4,00 m. În conformitate cu datele forajelor executate și cu studiile efectuate în zona, se identifică două strate purtătoare de apă :

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

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

STRATIFICATIA

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

Forajul FG-1

NHS= 4,00m

- 0,00 - 1,00 m - umpluturi, sol vegetal
- 1,00 - 2,50 m - loess argilos galben plastic consistent
- 2,50 - 5,00 m - loess prafos galben plastic moale la plastic curgător

Forajul FG-2

NHS= 3,80m

- 0,00 - 1,00 m - umplutur, sol vegetal
- 1,00 - 2,50 m - loess argilos galben plastic consistent
- 2,50 - 5,00 m - loess prafos galben plastic moale la plastic curgător

CONCLUZII SI RECOMANDARI

Amplasamentul propus pentru construire prezintă următoarele caracteristici:

Terenul studiat este plan stabil, alcătuit în adâncime dintr-un strat de umpluturi și sol negru vegetal până la adâncimea de 1.00 m, urmat de un strat de loess argilos, loess prafos galben plastic consistent până la 2,50 m și plastic moale la plastic curgător până la adâncimea maximă de investigare. Pentru executarea construcțiilor în condiții de siguranță, pe amplasament în timpul executării săpăturilor este necesar să se prevadă următoarele:

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

- amplasarea fundației clădirilor proiectate la o distanță corespunzătoare față de clădirile existente/propuse, pentru evitarea interferenței presiunilor.

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

Pachetul de loess, se prezintă plastic moale până la nivelul hidrostatic (NH), după care scade în consistență la plastic curgător, datorită contactului cu panza freatică.

Sub această adâncime pachetul de loess este imbibat cu apă, având o consistență redusă, porozitate și compresibilitate foarte mare atât în stare naturală cât și în stare inundată. Caracteristicile straturilor studiate, îl încadrează în categoria terenurilor de fundare slabe. Având în vedere caracteristicile amplasamentului, sarcinile relativ reduse transmise terenului de fundare și în conformitate cu Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074/2014 acesta se încadrează în categoria geotehnica 2, având risc geotehnic moderat.

Se recomandă fundarea construcțiilor după ce se vor prevedea măsuri de prevenire a inundării terenului de fundare cu ape accidentale, conform prescripțiilor normativului P 125-2010. Fundațiile se vor executa pe perne de balast a căror grosime va fi de minimum 0,70 m pentru clădirile cu regim de înălțime P+M și P+1E și 0,50 m pentru cele ce vor avea regim de înălțime parter. Pernelle de balast vor fi compuse din material granular compactat și dispuse în santuri perimetrice pe traseul fundațiilor până la cca. 1,60-1,70 m adâncime, având o zonă de gardă de cca. 0,40m.

La baza pernei se va dispune un strat de piatră spartă sau bolovani de râu, având dimensiunea maximă de până la 20 cm, prin impanarea acestora la talpa săpăturii, care se compactează într-un singur strat, cu utilaj terasier specific dimensiunilor fundației. Peste acest blocaj se vor dispune strate de piatră spartă concasată în grosime de 0,15-0,20 m fiecare, compuse din elemente a căror granulație va fi 2-6 cm, realizându-se 12-14 treceri pe fiecare strat.

Datorită caracteristicilor terenului influențate de cota ridicată a nivelului hidrostatic, se impune protecția malurilor săpăturii în vederea evitării afluirii acestora.

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

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

Umiditatea optimă de compactare se va verifica prin metoda Proctor, putând fi în jurul valorii de $w = 4-5\%$, pentru fiecare strat elementar în parte.

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

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

Forajul FG-3

NHS= 3,70m

0,00 - 0,80 m - sol vegetal

0,80 - 5,00 m - loess prafos galben plastic consistent la plastic curgator

Forajul FG-4

NHS= 3,60m

0,00 - 0,90 m - sol vegetal

0,90 - 5,00 m - loess prafos galben plastic consistent la plastic curgator

CATEGORIA GEOTEHNICA SI RISCUL GEOTEHNIC

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

Punctajul acordat în această fază de proiectare este urmatorul :

Factori de luat în vedere	Stabilirea categoriei geotehnice	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Fără epuismențe	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusa	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	ag=30g	3
Riscul geotehnic	Redus	13
	Categoria geotehnică	2

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

CONDITII GEOTEHNICE

În baza analizelor de laborator efectuate pe probele tulburate și prelevate din forajul geotehnic executat pe amplasamentul studiat și coroborate cu studiile efectuate în zonă, au fost evidențiate următoarele valori ale indicilor geotehnici în pachetul de loess interceptat.

Greutatea volumică în stare naturală, $\gamma = 17,00-19,30 \text{ KN/m}^3$;

Porozitatea $n = 44,00 \% - 47,00 \%$;

Indicele porilor $e = 0,68-0,88$;

Modulul de deformare edometric $M_{2-3} = 50,0 - 64,0 \text{ daN/cm}^2$ în stare naturală ;

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

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

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

Gradul de umiditate $S_r = 0,7 - 0,9$;

Umiditatea naturală $w = 18,30 - 27,00 \%$, Indicele de plasticitate $I_p = 14,00 - 16,20\%$, indicele de consistență $I_c = 0,75-0,13$.

În vederea dimensionării fundațiilor, se va lua în calcul o presiune convențională **P_{conv.} = 120 KPa** la sarcini fundamentale aplicate centric. Pentru calculul terenului de fundare se va respecta condiția: **P_{ef.} < P_{conv.}**, în care P_{ef.} este presiunea efectivă pe talpa fundației în gruparea fundamentală de calcul (STAS 3300/2-85).

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

Săpăturile pentru fundații se vor realiza manual sau mecanic, cu taluze verticale, iar la atingerea cotei finale a excavatiilor se va solicita prezenta proiectantului geotehnician. Compactarea pernei se va face conform prevederilor din Normativ pentru verificarea calității și receptivității lucrărilor de construcții și instalații aferente (indicativ C 56-85) și Normativ privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe (indicativ C. 29-85). Executarea săpăturilor pentru realizarea fundațiilor se vor face cu respectarea măsurilor prevăzute în normativul privind executarea terasamentelor pentru executarea fundațiilor civile și industriale, indicativ C 169 – 88.

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

Pentru fiecare lot de teren pe care vor fi edificate construcții, se vor solicita studii geotehnice care vor determina în detaliu condițiile de fundare funcție de caracteristicile constructive ale acestora.

Intocmit,
ing. geol. Beschea Marius



[illegible]

FG FORAJ GEOTEHNIC

SC SOLTEST srl BRAILA

Laborator geotehnic de grad II-profil GTF

Autorizatie Nr. 3324 / 09.01.2018

REZULTATE GEOTEHNICE FORAJ: **F1-3"**

Lucrarea: LOTZARE PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, T 32, P 25313, LOT 22

Beneficiar: ȘI T 32, P 25313, LOT III, MUNICIPIUL BRĂILA

Data: IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚĂDOR

septembrie 2022

Cota fata de 0.00 foraj	Grosimea stratului	Adancimea apei	Stratificatia	DENUMIREA STRATULUI	Borcan		Compozitia granulometrica			Limitele Atterberg		Indicele de plasticitate	Umiditatea	Indicele de consistenta	Greutatea volumica	Greutatea volumica in stare uscata	Porozitatea	Indicele porilor	Gradul de umiditate	Compresibilitatea					Rezistenta la forfecare			
					Numarul probelor	Adancime	Argila	Praf	Nisip fin	Nisip mediu	Limita de curgere									Limita de framantare	W _L	W _P	I _p	W	I _c	γ	γ _d	u
0.0	m			FORAJ F1		m		0.005	0.05	0.25	0.50																	
1.0	1.0			Umpluturi, sol vegetal	1	1.0	30	64	6			30.2	15.6	14.6	19.3	30.74												
2.5	1.5			Loess argilos galben, plastic consistent	2	2.0	29	63	8			30.2	15.5	14.7	22.2	20.54												
				Loess praos galben, plastic moale... plastic curgator	3	3.0	26	64	10			29.2	15.2	14.0	23.5	0.41												
		4.0		Loess praos galben, plastic moale... plastic curgator	4	4.0	24	65	11			29.0	15.0	14.0	25.0	0.29												
5.0	2.5				5	5.0	23	65	12			28.8	14.7	14.1	26.9	0.13												
																												



Sef laborator: Sing. Dumitru Trifanescu

Intocmit: Th. Iacobșor Iuga Valentin

Laborator geotehnic de grad II-profil GTF
Autorizație Nr. 3324 / 09.01.2018

REZULTATE GEOTEHNICE FORAJ:

Lucrarea: LOTZARE PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, T 32, P 253/H3, LOT 2/2 ȘI T 32, P 253/H3, LOT III, MUNICIPIUL BRAILA

Beneficiar: IFRIM GELU ȘI IFRIM MICUȚA DORI

Data: septembrie 2022

[illegible]

Sef laborator:Sing. Dumitru Trifanescu

Intocmit:Th. laborator juga Valentin

SC SOLTEST srl BRAILA

Laborator geotehnic de grad II-profil GTF

Autorizatie Nr. 3324 / 09 01 2018

REZULTATE GEOTEHNICE FORAJ:

F3-3"

Lucrarea:

LOTZARE PENTRU LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, T 32, P 253/13, LOT 2/2

Beneficiar:

ȘI T 32, P 253/13, LOT III, MUNICIPIUL BRĂILA

Data:

septembrie 2022

Data:

septembrie 2022

Cota fata de 0.00 foraj	Grosimea stratului	Adancimea apei subterane	Stratificatia	DENUMIREA STRATULUI	Borcan		Compozitia granulometrica			Limitele Atterberg		Indicele de plasticitate	Umiditatea	Indicele de consistenta	Greutatea volumica γ kN/m^3	Greutatea volumica in stare uscata γ_d kN/m^3	Porozitatea n %	Indicele porilor e	Gradul de umiditate S_r	Compresibilitatea						Rezistenta la forfecare		
					Numarul probelor	Adancimea	Argila	Praf	Nisip fin	Nisip mediu	Limita de curgere									Limita de framantare	I_p %	w_p %	I_d %	w %	I_c	γ kN/m^3	γ_d kN/m^3	n %
0.8	0.8			Sol vegetal	1	1	0.005	0.05	0.25	0.50	w_L %	w_p %	I_p %	w %	I_c	γ kN/m^3	γ_d kN/m^3	n %	e	S_r	$M_{2,3}$ $10^3 kPa$	ϵ_{p2} %	ϵ_{p3} %	$a_{v2,3}$ $10^{-3} kPa$	i_{m3} %	ϕ	c	
5.0	4.2	3.7 		Loess prașos galben, plastic consistent... ..plastic curgător	2	2	0.005	0.05	0.25	0.50	30.4	14.3	16.1	18.3	0.75													
					3	3	0.005	0.05	0.25	0.50	30.1	14.2	15.9	21.8	0.52													
					4	4	0.005	0.05	0.25	0.50	29.0	13.5	15.5	24.2	0.31													
					5	5	0.005	0.05	0.25	0.50	29.0	13.7	15.3	26.3	0.18													
											28.8	13.2	15.6	26.2	0.17													





Sef laborator: Sing. Dumitru Trifanescu

Intocmit: Th. laborator Iuga Valentin

